

**ORIGINALE**

# TRIBUNALE DI VITERBO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare n. 115/2019**

Promossa da: **UBI BANCA S.P.A.**

(Avv. Giuseppe Grillo)

nei confronti di: **SAN BERNARDINO S.R.L. in Liquidazione**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G. E.: dott. Antonino **GERACI**

Custode Giudiziario: dott.ssa Claudia **DOTTARELLI** – Viterbo

C.T.U.: ing. Roberta **BARBARANELLI** – Vetralla

Prossima Udienza: 24 Settembre 2020

Vetralla, 12 settembre 2020

II C. T. U.

ing. Roberta Barbaranelli



## **INCARICO**

Il G. E. dott. Antonino Geraci ha nominato consulente tecnico di ufficio la sottoscritta ing. Roberta Barbaranelli (con studio a Vetralla in Viale Mazzini n. 10 ed iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo con n. A795), invitandola a presentarsi, in data 26 settembre 2019, presso il Tribunale di Viterbo per il conferimento dell'incarico.

In ottemperanza a quanto disposto dal G. E., il giorno 26 settembre 2019 alle ore 9,00 la sottoscritta si è presentata presso il Tribunale di Viterbo e, prestato giuramento secondo la formula di rito, è stata incaricata di rispondere ad una serie di quesiti posti dal G.E.

\* o \* o \* o \*

## **QUESITI**

L'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provveda a :

- 1) verificchi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del 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;
- 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 dell'esatta identificazione;
- 3) consulti 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 trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) acquisisca**, ove non depositate, 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 all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione 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 erronei 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 dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione 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 funzionanti 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 pervenuta 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 trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 indivisibilità 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 alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; 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 dal 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 della 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 consultazione 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 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.

\* o \* o \* o \*



## **OPERAZIONI DI CONSULENZA**

La sottoscritta, convocata in data **26.09.2019**, accettando, giura di buon adempire all'incarico conferitole e si impegna a depositare la relazione peritale nei modi e nei termini indicati nelle Disposizioni Generali "Compiti dell'esperto ex. art. 569 c.p.c."

In data **04.11.2019** la c.t.u. si reca presso l'Agenzia del Territorio per acquisire l'estratto della mappa catastale ove ricadono le particelle oggetto di pignoramento, le visure, le planimetrie catastali e l'elenco immobili relativi alle suddette particelle catastali (**allegati n. 2, 3, 4 e 5**).

Successivamente, presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, la sottoscritta raccoglie informazioni inerenti gli immobili in oggetto (**allegato n. 6**).

In data **08.11.2019**, alle ore 15,30, presso il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, sito in località Vocabolo San Bernardino, nel Comune di Orte (VT), la c.t.u. procede all'inizio delle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio; è presente, oltre alla sottoscritta, il custode giudiziario dott.ssa Claudia Dottarelli ed il dott. ...., liquidatore della società ....., che acconsente all'accesso (**allegato n. 1**).

In data **17.12.2019** la sottoscritta richiede presso l'Archivio notarile di Roma, copia del titolo legittimante il possesso e dei titoli antecedenti il ventennio (**allegati n. 7, 8 e 9**), documentazione che ritira successivamente.

In data **22.11.2019** la c.t.u. richiede presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orte copia di licenze e/o concessioni edilizie e/o permessi di costruire e/o domande in



sanatoria, D.I.A. o S.C.I.A., abitabilità/agibilità inerenti gli immobili oggetto di pignoramento, documentazione che ritira in data **11.12.2019** ([allegato n. 13](#)).

In **pari data** la c.t.u. inoltra richiesta presso l'Ufficio Tributi dello stesso Comune, per acquisire informazioni circa le spese fisse gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento e/o su eventuali insoluti riguardanti l'immobile.

In **data 02.12.2019**, la sottoscritta si reca presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, Ufficio del Registro degli Atti Privati, per richiedere informazioni su eventuali contratti di locazione inerenti gli immobili oggetto di pignoramento ([allegato n. 11](#)), e si reca presso l'ufficio tecnico del Comune di Orte, ove le viene richiesto di presentare una nuova richiesta di accesso agli atti su modello fornito dall'ufficio e le viene comunicato che l'accesso alla documentazione sarà disponibile nelle fasce orarie di ricevimento del pubblico e compatibilmente con le disponibilità degli uffici.

In data **07.12.2019** la sottoscritta, data la complessità del compendio e le difficoltà specifiche inerenti l'accesso ai luoghi, inoltra richiesta di proroga al Giudice delle Esecuzioni, che le viene accordata.

In data **17.12.2019** la sottoscritta inoltra richiesta di accesso agli atti presso la Sovrintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio, per concordare un accesso. Dopo aver effettuato una ricognizione interna, gli uffici rispondono in data 07.01.2020 confermando la possibilità di accesso, ma la sottoscritta è impossibilitata a recarvisi con immediatezza, in quanto all'estero e, successivamente, per intercorsi motivi di salute. Successivamente, la sottoscritta concorda un nuovo accesso per altra data ma, per intervenuta chiusura degli uffici a causa dell'intercorsa pandemia dovuta a COVID-19, non le è possibile effettuare l'accesso fino alla data del 26.05.2019.

In data **13.02.2020** la sottoscritta acquisisce presso la Camera di Commercio di Viterbo copia della visura camerale della soc..... ([allegato n. 10](#)).



In data 26.05.2020 la sottoscritta viene ricevuta presso la sede della Sovrintendenza di Roma, in via Cavalletti n. 2, ove ha la possibilità di visionare la documentazione messa a disposizione dall'ufficio e relativa al complesso di S. Bernardino ([allegato n. 13](#)).

Successivamente, presso l'ufficio tecnico del Comune di Orte, acquisisce i certificati di destinazione urbanistica ed il certificato relativo alla insussistenza di usi civici.

\* o \* o \* o \*

### **PREMESSA**

Il pignoramento riguarda un complesso immobiliare sito nel Comune di Orte, in loc. Vocabolo San Bernardino, che è costituito da un insieme di edifici con relativi terreni di pertinenza, per una superficie coperta netta complessiva al piano terra di circa 1784 mq ed una superficie scoperta catastale di circa 70558 mq.

Il complesso consiste nel Monastero di San Bernardino, costruito sul crinale di una collina (denominata "Collis Hortanus" nell' XI secolo e "Civita Deserta" nel XV secolo), proprio al di sopra del Santuario della SS. Trinità, piccola chiesa bianca che prospetta verso il centro abitato di Orte.

La collina fu in passato luogo santificato dalla presenza d'eremiti e nel 1400 ospitò San Bernardino, al quale fu intitolato il complesso monastico oggetto di procedura esecutiva.

\* o \* o \* o \*

### **RISPOSTA AI QUESITI**

#### ***Quesito n. 1***

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del 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.*



La sottoscritta **ha verificato** preliminarmente la completezza e la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.; il creditore procedente ha depositato agli atti certificazione notarile dalla quale risultano passaggi di proprietà a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ed elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

\* o \* o \* o \*

***Quesito n. 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 dell'esatta identificazione.*

La sottoscritta ha effettuato visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto, accertando gli attuali dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento, che riporta di seguito:

***Dati Catasto Fabbricati***

Comune di Orte (Codice: G135) ([allegato n. 3](#))

Ditta:

- .....

Cod. Fisc. – P.I.V.A.....

Proprietà per 1/1

- *Unità immobiliare 1 (Convitto):*

**Foglio 45** particella **A Sub 2**, **graffata particella 401** Cat. **B/1** Classe **U**

Consistenza : **20.600 mc** Rendita: **€ 30.853,24**

Vocabolo San Bernardino piano **S1 - 3**

- *Unità immobiliare 2 (fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti):*

**Foglio 45** particella **A Sub 1**, **graffata particella 18, Sub. 1** Cat. **E/7** Classe -

Consistenza : - Rendita: -

Vocabolo San Bernardino piano **T**



- *Unità immobiliare 3 (magazzino e locali di deposito):*

**Foglio 45** particella **18** Sub. **2** Cat. **C/2** Classe **2**

Consistenza : **79 mq** Rendita: **106,08**

Vocabolo San Bernardino piano **T**

- *Unità immobiliare 4 (magazzino e locali di deposito):*

**Foglio 45** particella **399** Cat. **C/2** Classe **2**

Consistenza : **5 mq** Rendita: **6,71**

Vocabolo San Bernardino piano **T**

### ***Dati Catasto Terreni***

Comune di Orte (Codice: G135) ([allegato n. 3](#))

Ditta:

- .....

Cod. Fisc. – P.I.V.A. ....

Proprietà per 1/1

- *Unità immobiliare 1:*

**Foglio 45** particella **401** qualità **ente urbano** superficie **ha 1.32.18**

- *Unità immobiliare 2:*

**Foglio 45** particella **18** qualità **ente urbano** superficie **are 410**

**Foglio 45** particella **A** qualità **ente urbano** superficie **230 mq**

- *Unità immobiliare 4:*

**Foglio 45** particella **399** qualità **ente urbano** superficie **78 mq**

- *Unità immobiliare 5:*

**Foglio 45** particella **9** qualità **seminativo** classe **3** Superficie **are 16.00**

Reddito dominicale: **€ 7,02** Reddito agrario: **€ 3,72**

- *Unità immobiliare 6:*



**Foglio 45** particella **10** qualità **uliveto** classe **3** Superficie **are 65.50**

Reddito dominicale: € **8,46** Reddito agrario: € **5,07**

- *Unità immobiliare 7:*

**Foglio 45** particella **24** qualità **bosco ceduo** classe **1** Superficie **are 32.30**

Reddito dominicale: € **3,34** Reddito agrario: € **1,00**

- *Unità immobiliare 8:*

**Foglio 45** particella **398** qualità **bosco ceduo** classe **1** Superficie **ha 4.38.02**

Reddito dominicale: € **45,24** Reddito agrario: € **13,57**

- *Unità immobiliare 9:*

**Foglio 45** particella **245** qualità **semin. arborato** classe **4** Superficie **are 19.60**

Reddito dominicale: € **7,59** Reddito agrario: € **4,56**

- *Unità immobiliare 10:*

**Foglio 45** particella **246** qualità **semin. arborato** classe **4** Superficie **are 1.20**

Reddito dominicale: € **0,46** Reddito agrario: € **0,28**

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con i suddetti dati catastali e consentono l'esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento. Si evidenzia che la particella 420, che figura nell'estratto di mappa, non risulta oggetto di pignoramento.

\* o \* o \* o \*

### ***Quesito n. 3***

*Consulti 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.*

La sottoscritta, consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, sulla base dei documenti in atti, ha predisposto



l'elenco in ordine cronologico crescente dei passaggi di proprietà riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento e intervenuti nell'intervallo di tempo compreso tra la trascrizione del pignoramento ed i titoli di provenienza anteriore al ventennio (**allegati nn. 8 e 9**) che precedono la notifica del pignoramento.

**In data antecedente il ventennio ante pignoramento (17.05.1999)** alcuni degli immobili oggetto di pignoramento appartenevano “.....”.

In particolare, con atto a rogito notaio Girolamo Buttaoni di Roma in data **11.04.1934** (**allegato n. 9**), rep. n. 115154/27990, registrato a Roma il 27.04.1934 al n. 14041 e trascritto a Viterbo il 17.05.1934 al n. 1769 vol. 1012 di formalità, parte degli immobili oggetto di pignoramento furono venduti dalla soc. “.....” alla “.....”, successivamente divenuta “.....”. Con tale atto, la società ..... (delegato sig....., sacerdote) trasferisce alla ..... con sede in Roma (delegato padre ....., al secolo .....), tra l'altro, i tre sestri del Convento di San Bernardino, sito in Orte, con terreno annesso, il tutto distinto in Catasto alla Sezione III al rustico con i numeri 187-188-638, superficie ettari 5.92.50, reddito imponibile £. 302,25 ed all'urbano con le lettere D.E.F.G., reddito imponibile lire 1.066,65, confinante con strada comunale Boncristiani e Suore del Preziosissimo Sangue, salvi ecc..

Nella copia autentica dell'allegato A del suddetto atto è riportato che:  
*“l'assemblea della Società .....delibera di trasferire alla .....  
 tutti gli immobili di fatto già spettanti alla detta ..... e che trovansi attualmente intestati alla ..... e ciò a forma e per gli effetti tutti di cui all'articolo 29 del Concordato fra la Santa Sede ed il Regno d'Italia, beni che si designano come appresso...:*



- *Convento di S. Bernardino (con annessa Chiesa) sito in Orte, Provincia di Viterbo, con terreno annesso confinante con la strada comunale; distinti in catasto alla sezione 3 il terreno coi numeri di mappa 187, 188, 638 ed alla sezione 3 del catasto urbano con le lettere I, D, E, F, G”.*

Con atto a rogito della dott.ssa Antonietta Leonzio ([allegato n. 8](#)), coadiutore temporaneo, per deliberazione del Presidente del Consiglio Notarile di Roma in data 22.01.1976, del notaio Nicolò Bruno di Roma, in data **25.02.1976**, rep. n. 54387/20838, registrato a Roma il 09.03.1976 al n. 2165, l'istituto delle ..... (già denominato Istituto delle .....), delegata madre ....., dona alla ..... (delegato ....., in religione padre .....), il seguente immobile sito in territorio del Comune di Orte (Viterbo) e precisamente:

- *“ Appezamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 2080 (duemilaottanta) in località S. Bernardino, confinante con: proprietà dell'Ente donatario, proprietà Giulioli per tre lati. Detto appezamento è distinto nel vigente catasto Terreni del Comune di Orte alla partita 845, erroneamente intestata a “Maestre Pie in Orte”, Foglio 45, particelle:*

- 245 (derivata dalla 12, sub. b), are 19.60, R.D.L. 66,64, R.A.L. 22,54;

- 246 (derivata dalla 12, sub. c), are 1.20, R.D.L. 4,08, R.A.L. 1,38,

*giusto tipo di frazionamento n. 1/1974 redatto dal geometra Giuseppe Battistelli sull'estratto di mappa n. 32387 del 1973, dichiarato conforme dall'U.T.E. di Viterbo il 7.01.1974 e rinnovato da ultimo nella sua validità il 28.10.1975, frazionamento (che in originale trovasi allegato al precedente mio atto in data odierna repertorio n. 54386) che per copia autentica, previa lettura da me Coadiutore datane ai Comparenti in presenza dei testimoni, si allega al presente atto sotto la lettera “C”. Il terreno oggetto della donazione è circoscritto con*



*bordo perimetrale rosso nella planimetria che previo esame ed approvazione dei comparenti e di essi vidimazione con i testimoni e con me Coadiutore, si allega al presente atto sottola lettera "D"...*

*Nella donazione sono compresi tutti gli inerenti diritti reali, dipendenze, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, i relativi accessori, nulla escluso e riservato in favore dell'ente donante".*

La rimanente parte della proprietà risulta pervenuto alla "....." ad immemorabile, come dichiarato dall'Istituto stesso.

Successivamente, con **preliminare di compravendita** notaio Ester Suglia, rep. 119916/6618 del **10.01.2006**, registrato a Viterbo in data 12.01.2006 ai numeri di formalità R.G. 554 e R.P. 448, la "....." si impegna a cedere il complesso immobiliare oggetto di pignoramento alla soc..... Nella trascrizione dell'atto è specificato che, con specifico ed esclusivo riferimento alla Chiesa di San Bernardino, *"la parte promissaria acquirente si è obbligata fin d'ora a provvedere alla sua ristrutturazione secondo il progetto e con i materiali e le modalità da concordare con la "....." e a non mutare la destinazione di edificio di culto. In particolare, la parte promissaria acquirente si è obbligata a custodire con la diligenza del buon padre di famiglia tutti gli oggetti destinati al culto che si trovano all'interno della chiesa, quali risultano dettagliatamente indicati nell'inventario allegato al trascrivendo contratto sotto la lettera D, ferma restando la proprietà degli stessi in capo alla ".....". Qualora la Soprintendenza competente dovesse accertare la sussistenza dell'interesse culturale nel termine stabilito ai sensi dell'art. 14, comma 5 del citato D.Lgs. 42/2004 e il complesso immobiliare in oggetto assumere definitivamente la qualifica di Bene Culturale, le parti dichiarano fin d'ora di essere a conoscenza della disciplina*



*prevista dal citato D.Lgs. 42/2004 per la tutela dei beni culturali. In particolare, riconoscono e si danno reciprocamente atto che il contratto definitivo di compravendita sarà sottoposto alla condizione sospensiva legale costituita dal mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato, della Regione Lazio o degli altri enti pubblici territoriali aventi diritto, entro sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia di cui all'art. 59 del citato D.Lgs. 42/2004 relativa all'atto di compravendita. Pertanto, soltanto con il decorso del termine previsto ed il conseguente verificarsi della condizione legale, lo stipulando contratto definitivo di compravendita produrrà l'effetto traslativo della proprietà del complesso immobiliare a favore dell'odierna parte promissaria acquirente". Inoltre è specificato che "nell'ipotesi in cui il diritto di prelazione dovesse essere esercitato nel termine di legge, la condizione si intenderà senz'altro mancata, rimanendo sciolte le parti contraenti dal presente contratto, a tutti gli effetti di legge. Le parti si obbligheranno in tal caso a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che la condizione sospensiva è mancata, al fine di procedere alla definizione dei loro rapporti contrattuali, in particolare per quanto concerne la restituzione della parte del prezzo già pagata. Al contrario, a seguito dell'avveramento della condizione, la parte venditrice si obbligherà ad immettere la parte acquirente nel possesso materiale e legale dell'intero complesso immobiliare. La parte venditrice si obbligherà a sottoscrivere entro 15 giorni dall'avveramento della condizione, ed a spese della parte acquirente, un apposito atto notarile dal quale consti l'avveramento della condizione medesima, l'immissione nel possesso legale ed il saldo del prezzo convenuto. Le parti, in comune accordo, incaricheranno il notaio autenticante affinché provveda a notificare, tramite ufficiale giudiziario, al competente soprintendente ai Beni Culturali*



e Ambientali, la denuncia di cui all'art. 59 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42, entro 30 giorni dalla data di stipula dell'atto definitivo di compravendita”.

Con successivo **atto di compravendita** (allegato n. 7) a rogito notaio Ester Suglia di Roma, n. 120918/6845 del **28.06.2006**, registrato a Viterbo con R.P. 8701, R.G. 13297 dell'11.07.2006, il complesso immobiliare oggetto di pignoramento venne venduto dall'Istituto della “.....” alla soc..... Nel titolo è specificato che, “*trattandosi di immobili di proprietà di un ente ecclesiastico, la cui esecuzione risale a ben oltre cinquanta anni e quindi soggetti alla verifica di sussistenza dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12, comma 1, del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42, con lettere in data 21.12.2005, prot. 228/05, 22 e 23 giugno 2006, la ..... stessa ha chiesto alla competente Soprintendenza l'avvio del procedimento per la dichiarazione di interesse culturale, nonché, in caso di verifica con esito positivo, l'autorizzazione ad alienare il complesso immobiliare di cui trattasi, ai sensi dell'art. 56, co. 1, lett. b) del citato D.Lgs. 42/2004*”.

Nell'atto si specifica inoltre che “*la ..... e la ..... e le ..... hanno rilasciato, rispettivamente in data 22.04.2006, prot. n. 096475/282 e 18.05.2006 R.G. 73/M, i nulla osta all'alienazione, che si allegano al atto sotto le lettere A e B*”.

Nel documento si specifica inoltre che “*il Ministero per le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio ha autorizzato l'alienazione dei beni di cui trattasi, ai sensi dell'art. 56, comma 1, lett. b) del citato D.Lgs. 42/2004, con lettera in data 22.06.2006 (prot. n. MBAC – DR – LA-004 – UFFPRO 0008227CL. 34.25.04/77), nonché lettera in data 26.06.2006 (prot. n. MBAC – DR – LAZ 004 – UFFPRO 0008355 Cl. 34.25.04/77, che si allegano al presente atto sotto le lettere “C” e “D”.*”



Inoltre la compravendita risulta “*soggetta a condizione sospensiva legale costituita dal mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato, della Regione Lazio o degli altri Enti Pubblici Territoriali aventi diritto, entro sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia di cui all’art. 59 del D.Lgs. 42/2004 relativamente al presente contratto di compravendita. Pertanto, soltanto con il decorso del termine previsto ed il conseguente verificarsi della condizione di cui sopra, il presente contratto produrrà per ciò solo e automaticamente l’effetto traslativo della proprietà dell’immobile a favore della società acquirente*”; nella relazione notarile ultraventennale risulta che da ricerche ipotecarie “*non si rilevano annotamenti a margine della compravendita relativi a ciò*”.

A tal proposito si segnala che nel fascicolo visionato presso la Sovrintendenza in via Cavalletti è stata reperita copia della suddetta denuncia, completa di relata di notifica, ma non è stata reperita alcuna documentazione comprovante la trasmissione della denuncia ad uffici statali, regionali o comunali.

In particolare, nell’atto è riportato che la parte venditrice si “*obbliga a sottoscrivere entro quindici giorni dall’avveramento delle condizione, ed a spese della società acquirente apposito atto notarile dal quale consti l’avveramento della condizione medesima e l’immissione nel possesso legale*”.

A tal proposito non risulta nell’elenco delle formalità a nome della soc..... alcun atto dal quale “*consti l’avveramento della condizione medesima e l’immissione nel possesso legale*”.

Oggetto della compravendita è:

- *l’edificio adibito a convento, articolantesi sui piani terra, primo, secondo e terzo, della superficie di mq. 4592;*
- *l’edificio destinato alla Chiesa di San Bernardino;*



- *Il locale ad uso magazzino, posto al piano terreno della superficie catastale di mq. 5;*
- *Il locale ad uso magazzino, posto al piano terreno della superficie catastale di mq. 79;*

*il tutto con circostante area, in parte pertinenziale e sovrastanti piccoli fabbricati uso agricolo, della superficie complessiva di mq. 68.478, confinante nel suo insieme con strada comunale, per più lati, particelle numeri 160, 19, 31, 29, 27, 204, 199, 198, 197, 23, del foglio 45, salvo altri, così come risulta evidenziato graficamente nella planimetria che, firmata per approvazione delle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "F".*

*Nell'atto di compravendita risulta che, "sulla base dei certificati di destinazione urbanistica nn. 202 e 203 del 13.12.2005 risulta che "il terreno è classificato in parte in zona omogenea E2 con la caratteristica di aree già boschive, non coltivabili, a vocazione silvo pastorale predominante, destinazione silvicoltura agricoltura estensiva e culture pastorali in cui è consentito l'uso per piccola e media industria connessa con le lavorazioni agricole e silvo-pastorali; ed in parte in zona omogenea V, con caratteristica in zona circostante i centri storici e fasce laterali delle sedi stradali e con destinazione di aree vincolate di rispetto ad uso agricolo, silvo-pastorale in cui è consentito il pubblico esercizio limitatamente alle stazioni di servizio, nelle fasce laterali delle sedi stradali; il detto terreno, nel suo complesso, è soggetto alle norme contenute nelle delibere della Giunta Regionale in cui sono stati adottati i Piani Territoriali Paesistici, in data 28.04.1987 n. 2271 entrati in vigore il 15.07.1987 ed è inoltre sottoposto a vincolo paesistico di cui alla Legge 1497/39, nonché idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. 3267/23".*



Nell'atto è inoltre riportato che gli immobili sono soggetti a n. 2 contratti di locazione ultranovennale trascritti con formalità 4256/27-04-1990 e formalità 4046/26-04-1995, trascrizioni entrambe puramente figurative, essendo stati risolti i contratti con scritture private e successivamente con sentenza del Tribunale di Viterbo, in data 15.06.2006, in corso di registrazione, nella quale si ordina al Conservatore la conseguente cancellazione delle suddette formalità.

Con **atto amministrativo – costituzione di vincoli legali**, pubblico ufficiale Soprintendenza, rep. 0/121 del **04.07.2006**, trascritto a Viterbo in data 13.03.2007 ai numeri di formalità P.G. 4583, R.P. 3325 è apposto dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali vincolo legale sugli immobili oggetto di pignoramento.

Per quanto riguarda la situazione catastale, le visure effettuate al **Catasto Fabbricati** (**allegato n. 3**) mostrano che:

- la particella A, Sub. 1 e Sub. 2 del Foglio 45 e la particella 18 Sub. 1 risultano generate a seguito di un intervento di fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione effettuata il 14.03.2001, che ha trasformato le seguenti particelle del Foglio 45: particella A, particella 15, 16 e 17, originariamente intestate alla..... e, dal 28.06.2006 alla Soc.....;
- la particella 399 e la particella 18, Sub. 2 del Foglio 45 risultano costituite in data 14.03.2001 ed intestate alla..... e, dal 28.06.2006 alla Soc.....;
- le particella di terreno n. 9, 10 e 24 del Foglio 45 risultano invariate dall'impianto meccanografico del 01.01.1969 e intestate, in data antecedente al 15.06.1972, alla ..... del Convento San Bernardino di Orte, successivamente intestati, a far data dal 15.06.1972 e fino al 28.06.2006, a seguito di fusione di enti ecclesiastici, alla ..... Dal 28.06.2006 risultano intestate alla soc. ....;



- la particella 398 del Foglio 45 deriva dalla soppressione della particella 11 e dalla variazione delle particelle 399, 400 e 18. Originariamente intestata alla ..... del Convento S. Bernardino di Orte, risulta intestata, a far data dal 15.06.1972, alla ..... e, dal 28.06.2006, alla Soc. ....;
- le particelle di terreno n. 245 e 246 del Foglio 45 sono originate da un frazionamento del 25.02.1976, che ha variato le particelle 12, 245 e 247 del Foglio 45. Fino al 25.02.1976 le suddette particelle risultavano intestate alle ....., successivamente, con donazione, dal 25.02.1976, risultano intestate alla ..... e, a seguito di compravendita del 28.06.2006, alla soc. ....

\* o \* o \* o \*

#### ***Quesito n. 4***

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

La sottoscritta ha predisposto, sulla base dei documenti in atti (**allegato n. 6**), l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, che di seguito trascrive, gravanti sulla proprietà degli immobili oggetto di pignoramento:

- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data **26.02.2007** al n. R.G. 3627 e R.P. 581 di formalità, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a rogito del Notaio Suglia Ester di Roma, rep. 121598/7071 del 23.02.2007, a favore della Banca Popolare di Bergamo S.p.A., contro la soc. ...., per capitale di € 1.500.000,00, totale € 2.250.000,00, durata 2 anni, avente per oggetto tutti gli immobili oggetto di pignoramento, per la piena proprietà 1/1, nonché la particella 420, non oggetto di pignoramento;
- Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 10.06.2019 al n. R.G. 8064 ed R.P. 6166 di formalità, nascente da verbale di pignoramento immobili, rep. 24396 del



- 17.05.2019, a favore di Unione Banche Italiane S.p.A., contro ..... per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili oggetto di pignoramento;
- Risulta altresì atto amministrativo, costituzione di vincoli legali, atto amministrativo numero 0/121 del 04.07.2006, pubblico ufficiale Soprintendenza di Roma, trascritto con R. P. 3325, R.G. 4583 del 13.03.2007, sugli immobili oggetto di pignoramento, oltre che sulla particella 420. A favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i beni culturali paesaggistici e contro la ....., per 1/1 di piena proprietà.

Non risultano, nell'elenco delle formalità a nome della soc. ...., domande giudiziali e sentenze dichiarative di fallimento.

Nella visura camerale, tuttavia, risulta iscrizione del 07.03.2017, dalla quale si evince che dal 15.02.2017, la soc.....versa in stato di scioglimento e liquidazione. Risulta inoltre successiva iscrizione del 10.05.2017, dalla quale risulta che la società è in scioglimento e liquidazione dal 24.04.2017, data in cui è stato nominato liquidatore il sig. ....

\* o \* o \* o \*

### ***Quesito n. 5***

*Acquisisca, ove non depositate, 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 all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.*

La sottoscritta c.t.u. ha acquisito l'estratto della mappa catastale ove ricadono gli immobili oggetto di pignoramento (**allegato n. 2**) ed ha inoltrato richiesta di rilascio dei certificati di destinazione urbanistica per i terreni oggetto di pignoramento.

A seguito di presentazione di progetto di recupero da parte della soc. S. Bernardino S.r.l., presentato ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98, del successivo D.P.R. 440/2000, dell'art. 14 della legge 07.08.1990 n. 241 e dell'art. 10 della L. 340/2000, esaminato in Conferenza dei Servizi con parere favorevole degli enti



interventuti e con conseguente Variante Urbanistica dell'area di progetto per le particelle 18 – 18A - 398 parte – 401A - 401 parte, 420 del Foglio 45, le destinazioni d'uso urbanistiche risultano, come meglio indicato nei certificati di destinazione urbanistica, le seguenti:

Foglio 45 particella 18: E2/ F3

Foglio 45 particella A: F3

Foglio 45 particella 399: E2

Foglio 45 particella 9: E2

Foglio 45 particella 10: E2

Foglio 45 particella 24:E2

Foglio 45 particella 398 – parte:E2 / F3

Foglio 45 particella 245 : E2 / F3

Foglio 45 particella 246 : E2 / F3

La sottoscritta ha acquisito i certificati di destinazione urbanistica per i terreni oggetto di pignoramento (**allegato n. 15**).

\* o \* o \* o \*

### ***Quesito n. 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).*

La sottoscritta ha acquisito copia della visura camerale della Soc. ....

(**allegato n. 10**).

La società fu costituita in data 02.08.2004 ed iscritta presso la Camera di Commercio di Tempio Pausania in data 21.09.2004. Presso il Registro delle Imprese di Sassari risulta iscritta in data 07.02.2006 istanza di cancellazione, con la quale la società ha dichiarato il trasferimento della propria sede legale nel Comune di Roma, cessando ogni attività nella Provincia di Sassari. Risulta iscrizione per trasferimento



legale dalla sede di Sassari in data 17.01.2006, con data atto del 04.01.2006. Pertanto, alla data di compravendita dell'immobile oggetto di pignoramento la soc. .... risultava attiva.

\* o \* o \* o \*

### **Quesito n. 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.).*

#### **► Descrizione**

Il complesso immobiliare oggetto di pignoramento è sito fuori dal centro urbano di Orte e consiste nel Monastero di San Bernardino (**fotografia n. 1**), costruito sul crinale dell'omonimo colle, proprio al di sopra del Santuario della SS. Trinità (**fotografia n. 2**), piccola chiesa bianca che prospetta verso il centro abitato di Orte. Il Monastero, situato in prossimità dell'uscita "Orte" dell'Autostrada A1 Roma – Firenze, risulta ben visibile sia da Orte che dall'Autostrada.

Il colle, (denominato "Collis Hortanus" nell' XI secolo e "Civita Deserta" nel XV) fu in passato luogo santificato dalla presenza d'eremiti e nel 1400 ospitò San Bernardino, seguace di San Francesco, al quale fu intitolato il complesso monastico oggetto della presente procedura esecutiva.

Posto in posizione dominante rispetto alla vallata sottostante, circondato da un bosco di querce e macchia mediterranea, si accede al complesso immobiliare attraverso una strada tortuosa a forte pendenza, che conduce al piazzale antistante la chiesa (**fotografia n. 3**). Su tale strada, prima di raggiungere il Monastero, si immette anche il sentiero carrabile che conduce al Santuario della SS. Trinità, mentre, alla quota del suddetto piazzale si innesta un sentiero pedonale che, per un tratto, costeggia la recinzione del cortile esterno (**fotografia n. 4**), successivamente, il muro di cinta (**fotografia n. 5**) del suddetto bosco di querce. Tale sentiero corre, per gran parte della



sua lunghezza, parallelamente al Santuario e, essendo impostato ad una quota altimetrica superiore ad esso, sono state realizzate delle scale che consentono, a chi lo percorre, di scendere verso la bianca chiesetta della Trinità (**fotografia n. 2**).

Dal lato della collina opposto alla strada di accesso al Monastero e che prospetta verso sud-ovest e verso la superstrada, l'area esterna di pertinenza del complesso digrada di quota molto rapidamente, rendendo disagiata l'accesso (**fotografia n. 6**).

Il complesso monastico, sito in loc. Vocabolo San Bernardino, è costituito da un insieme di edifici con relativi terreni di pertinenza, per una superficie complessiva netta edificata del complesso di circa 5.049 mq, una superficie degli annessi di circa 142 mq ed una superficie dei terreni di circa 70.558 mq.

Gli edifici sono per lo più concentrati nella porzione sud-orientale del complesso (**allegato n. 2**), sono collegati in una disposizione ad "L" e consistono in un nucleo più antico, il Monastero vero e proprio, (costituito da una chiesa con sacrestia, locali di servizio e foresteria, da un chiostro e dalla parte conventuale vera e propria); in un corpo di fabbrica più recente, la Collegiata, inaugurata nel 1929 (che ospitava una scuola, una cappella, i dormitori ed i servizi igienici) ed in un edificio realizzato negli anni Sessanta, costituito da una palestra e da una tipografia. Oltre ai suddetti edifici sono inoltre presenti anche vari manufatti di servizio, quali magazzini e rimesse, realizzati sui terreni di pertinenza del complesso.

L'architettura del complesso, appartenente all'Ordine Francescano, è improntata alla semplicità e funzionalità degli ambienti.

- *La Chiesa, la Sacrestia con i locali di servizio e la Foresteria*

Terminata la salita che conduce al complesso monastico, si giunge ad un piazzale asfaltato (**fotografia n. 3**) dal quale si accede alla chiesa e ad un cortile esterno,



antistante la Collegiata (**fotografia n. 4**) che ospita una fontana e dal quale si accede ad una rimessa (**fotografia n. 7**).

Alla chiesa (**fotografia n. 8**) (edificata nel 1463 ricostruendo ed ampliando una preesistente chiesa costruita all'epoca di San Bernardino su concessione di Martino V), si accede salendo alcuni gradini che portano al sagrato; essa è costituita da una sola navata (**fotografie n. 9 e 10**) ed è dotata, a ridosso dell'altare, del coro munito di poltrone lignee (**fotografia n. 11**). Ai lati del portone di ingresso, il cui infisso è stato divelto, sono presenti due confessionali in legno. Entrambi i lati della navata ospitano tre edicole votive, due delle quali munite di altari minori (**fotografia n. 12**).

Il pavimento della chiesa è in marmette di graniglia, fatta eccezione per l'area che ospita gli altari e i due leggi in marmo, che è anch'essa pavimentata in marmo (**fotografia n. 13**). Al di sopra del coro sono presenti due vetrate in vetro istoriato; il soffitto, costituito da una volta a botte, è interamente affrescato (**fotografie n. 14 e n. 15**), fatta eccezione per la porzione di volta su cui si innestano due lunette a crociera che ospitano due finestre contrapposte.

La lunghezza complessiva della navata è di circa 27,70 metri, la larghezza di circa 7,10 metri, l'altezza interna al vertice della navata è di circa 10,75 metri, mentre l'altezza interna netta in corrispondenza del coro è pari a circa 7,10 metri.

La copertura a tetto della chiesa risulta costituita da solaio in laterizi e travi in calcestruzzo precompresso, con gronda in palombelle prefabbricate in cemento e laterizio.

Dal coro, attraverso un portale in pietra munito di porta in legno (**fotografia n. 16**), si accede all'adiacente sacrestia (dimensioni circa 6,88 x 7,90 metri) (**fotografia n. 17**), anch'essa fornita di boiserie con sedili in legno su tre pareti, due delle quali fornite, in alto, di due finestre ciascuna. Il soffitto, posto ad un'altezza di circa 6,60 metri, ospita



al centro un rosone affrescato; il pavimento è in graniglia. Sono presenti sul soffitto vistose ed estese tracce di infiltrazioni d'acqua (**fotografia n. 18**), che riguardano soprattutto la porzione del soffitto e la parete verso il coro. Uscendo dalla sacrestia e percorrendo l'edificio in direzione della facciata della chiesa, si susseguono, allineati, quattro ambienti di servizio.

Il primo, provvisto di finestra in legno e di grate, intonacato e tinteggiato, ha soffitto a volta, pavimento in graniglia, dimensioni di circa m (3,85 x 1,85) ed altezza interna di circa 3,40 metri (**fotografia n. 19**). Il secondo locale, identificato come "magazzino" nella planimetria catastale ha dimensioni di circa m. (5,00 x 4,50) ed altezza interna di circa 4,50 metri, pavimento in graniglia e finestra alta munita di sedili in muratura (**fotografia n. 20**). Il terzo locale, anch'esso probabilmente adibito a magazzino, ha dimensioni di circa m. (4,90 x 4,50) e ospita, sulla parete addossata alla chiesa e parzialmente nascosto da un'armadiatura in legno, un generatore di calore sprovvisto di bruciatore (**fotografia n. 21**). Il quarto ambiente (**fotografia n. 22**), che ospitava una cucina, ha dimensioni di circa m (5,00 x 4,35) ed altezza di circa m 4,60; è ancora presente l'angolo cottura fornito di lavello e l'infisso in alluminio sul quale era stato realizzato il foro per l'aerazione.

Da quest'ultimo ambiente, tramite una porta in legno attualmente chiusa (**fotografia n. 23**) si accede al sagrato della chiesa e, tramite un'ulteriore porta (**fotografia n. 24**), al servizio igienico (**fotografia n. 25**), munito di portafinestra che immette all'area esterna (**fotografia n. 26**). Il servizio igienico ha dimensioni di circa m (4,78 x 1,45) ed altezza interna di circa 2,38 metri, le pareti sono piastrellate con maiolica bianca, è fornito di w.c. e di doccia e pavimentato in graniglia.

In tutti i locali gli impianti non sono più funzionanti, le placche dell'impianto elettrico sono state asportate quasi ovunque ed i cavi sfilati.



A destra della facciata della Chiesa si trova un vano porticato con volta a crociera (**fotografia n. 27**), al di sotto del quale si aprono tre vani d'ingresso (**fotografia n. 28**). La porta situata sulla destra immette ad un servizio igienico (**fotografia n. 29**), il vano situato di fronte, sprovvisto di porta, immette alla foresteria (**fotografia n. 30**), mentre il portoncino in legno situato a sinistra immette all'antico chiostro (**fotografia n. 31**).

Il servizio igienico, avente un'altezza interna di circa 3,30 metri, è costituito da un antibagno di dimensioni di circa (0,95 x 1,60) metri e da un vano w.c. (**fotografia n. 32**) di dimensioni pari a circa (1,35 x 1,60) metri, fornito di maioliche e sanitari in pessime condizioni.

La foresteria, al piano terra, è costituita da cinque ambienti; essa prospetta per due lati verso l'adiacente chiostro, per un lato verso il cortile esterno. L'ingresso avviene in corrispondenza del suddetto vano sprovvisto di porta (**fotografia n. 30**) posto al di sotto del porticato accessibile dal sagrato della chiesa. Il primo dei suddetti ambienti (**fotografia n. 33**) ha dimensioni di circa metri (3,40 x 3,70), con altezza interna di circa 3,40 metri; il soffitto è costituito da una volta a crociera fortemente compromessa a causa di copiose infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura del chiostro. Sulla parete di destra rispetto alla direzione d'ingresso, una porta immette al vano cucina (**fotografia n. 34**) avente dimensioni (2,40 x 2,65) metri circa ed altezza interna pari a circa 3,30 m, dal quale un piccolo disimpegno conduce al servizio igienico (**fotografia n. 35**) fornito di maioliche ed avente dimensioni di m (1,45 x 1,75) circa ed al vano soggiorno (**fotografia n. 36**), con soffitto costituito da una volta a botte. Il soggiorno, che prospetta con due finestre verso il cortile esterno, ha dimensioni di circa (3,45 x 5,07) metri ed altezza interna di 3,35 metri; da esso una porta sulla sinistra immette ad un ulteriore locale, con soffitto costituito anch'esso da una volta a



botte ([fotografia n. 37](#)), avente dimensioni di circa (5,40 x 2,16) metri per 3,40 m di altezza e che prospetta con una finestra direttamente sul chiostro. La parete verso il chiostro ed il soffitto risultano fortemente ammalorati a causa delle infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura del chiostro; tutti i locali risultano in cattivo stato di conservazione.

- *Il Chiostro*

Il chiostro, risalente al 1400, ha subito nel corso degli anni alcuni rifacimenti, uno dei quali effettuato negli Anni Sessanta. Il porticato presenta affreschi con stucchi sulla linea d'imposta delle volte a crociera; la struttura portante originaria a sostegno delle arcate è stata modificata, e si presenta oggi in parte intonacata, in parte in mattoni di laterizio. Dall'interno del chiostro si possono leggere tre ordini di altezza: il piano terra con le arcate del porticato, il primo piano con finestre bipartite oppure semplici o ad arco ed il secondo piano, arretrato, con finestre semplici squadrate.

Il chiostro ha forma quadrata, con pilastri in tufo rivestiti con laterizi; nelle pareti verso la chiesa ed il refettorio le volte del chiostro sono a botte, mentre nelle pareti verso la foresteria e l'antico forno sono a piccole vele.

Nel 1605 il pittore Giuseppe da Pitigliano dipinse le singole lunette e le vele con immagini della vita di S. Bernardino e con immagini di santi e di martiri; tali pitture furono poi ricoperte con stucchi settecenteschi nuovamente affrescati.

Il quadrilatero del chiostro, che ospita al centro un pregevole ed antico pozzo romano in pietra ([fotografia n. 38](#)), occupa una posizione pressoché baricentrica rispetto al corpo di fabbrica del Monastero. L'ingresso al chiostro avviene dal suddetto portoncino in legno ([fotografia n. 31](#)), accessibile dal vano coperto che prospetta sul sagrato della chiesa. Il lato del chiostro posto sulla direzione d'ingresso ([fotografia n. 39](#)) confina con la chiesa per tutta la sua lunghezza, mentre il lato perpendicolare ad



esso (**fotografia n. 40**), situato a destra rispetto alla direzione d'ingresso, costeggia, al piano terra, la foresteria, raccordandosi, nella parte finale, con il vano di ingresso che si apre sul cortile esterno, caratterizzato dalla presenza di due colonne (**fotografia n. 41**), provenienti probabilmente dal pluteo del pozzo.

Il lato del chiostro opposto alla foresteria (**fotografia n. 42**) confina con la sala del refettorio (**fotografia n. 44**) e con il vano scala (**fotografia n. 50**) che conduce ai piani superiori, dal quale un vano fornito di cancello in ferro (**fotografia n. 43**) immette alla chiesa.

L'ultimo lato del chiostro confina al piano terra con una serie di locali di servizio e con un vano scala che conduce al piano primo. Il chiostro ha lati di circa 15,35 metri di lunghezza; sulle pareti sono presenti rosoni affrescati con pitture a tema religioso; gli archi, bordati in mattoni, hanno la zoccolatura in peperino; la pavimentazione della corte interna è in peperino e mattoni rossi, il pozzo romano e le soglie che delimitano il porticato sono in pietra chiara. La copertura a tetto spiovente del chiostro risulta fortemente ammalorata; le infiltrazioni d'acqua lungo le pareti interne hanno causato la crescita di muffe, efflorescenze e piante infestanti, con estesi danneggiamenti dell'intonaco e degli affreschi.

Percorrendo il chiostro in direzione perpendicolare alla chiesa (**fotografia n. 42**), lungo la parete che costeggia il refettorio, si giunge fino al suddetto vano scala, che conduce al piano primo. Tale vano d'ingresso permette di accedere alla parte conventuale vera e propria, costituita dal refettorio, con le cucine ed i locali di servizio e alla grande sala della mensa, servita da dispense e locali di servizio. La copertura della sala mensa, realizzata negli Anni Trenta, è costituita dalla grande terrazza praticabile situata al piano superiore ed è sostenuta da due pilastri tondi di acciaio.



Il chiostro, come in genere tutto il complesso, versa in cattive condizioni di manutenzione e conservazione; soprattutto la parete che delimita la foresteria risulta pesantemente compromessa da copiose infiltrazioni d'acqua, che hanno causato il formarsi di muffe, efflorescenze e crescita di vegetazione spontanea, a danno dell'intonaco e della muratura.

Anche gli affreschi risultano in cattivo stato di conservazione, necessitando di interventi di pulizia e restauro.

- Il Convento

L'edificio ha subito, nel corso del tempo, una serie di interventi e rifacimenti. Esso è costituito da murature in pietra di spessore variabile con molti solai conformati a volta e copertura costituita da falde inclinate con manto di tegole e coppi.

Il secondo piano del convento venne aggiunto nella metà del Settecento, successivamente venne realizzato il refettorio e l'annessa cucina.

L'unica parte del convento quattrocentesco conservata al primo piano corrisponde a quella sovrastante la foresteria, che conserva ancora i solai di copertura in legno; la parte che prospetta verso l'antico orto è stata invece completamente rifatta negli Anni Sessanta.

Il secondo piano, in parte è realizzato nel 1928, è stato completamente ristrutturato negli Anni Sessanta. Esso è composto da due ali non comunicanti, (in quanto, probabilmente, le celle del convento erano separate dagli alloggi per i professori del collegio) ed è la parte di minor pregio architettonico del complesso, poiché ne altera in maniera considerevole la qualità storico-architettonica.

La parte conventuale vera e propria si compone, al piano terra, dalle due porzioni che circondano il chiostro sui lati sud-est e sud-ovest.



Dal suddetto vano scala (**fotografia n. 50**), un varco posto a sinistra immette al refettorio (**fotografia n. 44**), costituito da un ampio locale rettangolare, con soffitto costituito da volte a crociera ed avente lunghezza di circa 15,20 metri, larghezza di circa 5,13 metri ed altezza interna di circa 3,30 metri. Il locale è illuminato da tre finestre situate in alto, al di sopra del coro ligneo. Il pavimento è realizzato in graniglia, con disegno a mosaico e sono presenti, lungo le pareti rivestite in legno, i piedritti originariamente destinati a sostenere i tavoli. Parte del coro ligneo risulta asportata in corrispondenza dello schienale e, a seguito di un atto vandalico, è stata realizzata con vernice rossa una scritta satanica; sulla parete situata in direzione della chiesa è presente, all'interno di un rosone dalla cornice danneggiata, un grande affresco raffigurante l'ultima cena.

Su tale parete si apre un vano che immette alla retrostante cucina (**fotografia n. 45**), ove è presente un grande tavolo in marmo. La cucina ha dimensioni di circa (3,52 x 3,85) metri, altezza interna di 3,50 metri ed è provvista di finestra in ferro. Le pareti sono maiolicate in ceramica bianca, il pavimento è in grès rosso. Dalla cucina un vano scala (**fotografia n. 46**) conduce ad una cantina interrata scavata nel masso e articolata su più livelli. Dal primo livello interrato, subito al di sotto della cucina, una rampa conduce direttamente all'esterno (**fotografia n. 47**), mentre un piano inclinato, opposto alla rampa, scende verso il livello successivo (**fotografia n. 48**).

Dalla parete del refettorio opposta alla cucina si accede ad un locale a forma di "L" (**fotografia n. 49**), che distribuisce ulteriori locali di servizio e dal quale si accede al citato vano scala (**fotografia n. 50**) che porta al piano primo. Il locale ha un'altezza interna di circa 3,80 metri, una lunghezza di circa 6,80 metri, una larghezza nella parte maggiore della "L" di 5,35 metri circa ed una larghezza, nella parte minore, di circa 3,67 metri. Il pavimento è in graniglia, le pareti sono maiolicate.



Sulla parete di sinistra del suddetto locale si aprono due porte: la prima immette in uno stretto ripostiglio (**fotografia n. 51**) avente dimensioni (1,25 x 1,83) metri circa, la seconda, salendo qualche gradino, ad un secondo magazzino avente dimensioni di circa (3,00 x 2,72) metri, ed altezza interna di circa 3,50 metri.

Sul fondo del locale, scendendo di qualche gradino, si giunge ad una grande cucina (**fotografia n. 52**), fornita di quattro finestre ed avente dimensioni di circa (6,78 x 6,62) metri ed altezza interna di circa 4,50 metri. La stanza è maiolicata ed ha pavimento in graniglia di cemento.

Dal suddetto locale e dalla cucina si accede inoltre ad un ulteriore vano maiolicato (**fotografia n. 53**), avente dimensioni di circa (2,15 x 4,08) metri ed altezza interna di 4,00 metri circa.

Dalla cucina si accede all'ampia sala della mensa (**fotografia n. 54 e 55**), avente dimensioni di circa (14,09 x 10,22) metri ed altezza di circa 4,15 metri. La sala, illuminata da tre grandi finestre, è caratterizzata dalla presenza di due pilastri centrali che contribuiscono a sorreggere il solaio del primo piano. Il pavimento è in grès rosso, le pareti sono parzialmente rivestite in doghettato di legno. Il solaio di copertura è fortemente danneggiato, tanto che una porzione è crollata (**fotografia n. 56**) e le acque meteoriche penetrano dalla terrazza sovrastante all'interno della sala. Sulla parete della sala posta dal lato del chiostro si aprono alcune porte che immettono ad alcuni locali di servizio, collegati con il chiostro stesso. In particolare, al centro della parete del chiostro opposta alla chiesa, si apre un vano che immette ad un disimpegno (**fotografia n. 57**) avente dimensioni di circa (4,08 x 2,95) m ed altezza interna di circa 2,97 m, sul quale si aprono tre vani sprovvisti di infissi. Quello di sinistra dà accesso ad un locale (circa 2,00 m x 2,70 m) direttamente collegato al vano scala, quello di destra a due piccoli vani ripostiglio comunicanti tra loro e sprovvisti di finestre (dimensioni di 4,03



m x 2,90 m di larghezza complessiva nella porzione comunicante) (**fotografia n. 58**), quello centrale ad un vano di passaggio (dim. 1,30 m di profondità x 2,63 di larghezza x 2,18 m di altezza) comunicante con un ulteriore locale (3,00 m x 2,64 m x 2,14 m), dal quale si accede alla grande sala precedentemente descritta, e comunicante con un ulteriore vano di dimensioni (4,30 x 3,20) metri circa (**fotografia n. 59 e 60**).

Sempre dalla parete del chiostro opposta alla chiesa, a destra del vano di ingresso situato al centro della parete dal quale si accede ai locali suddetti, si apre un'ulteriore porta, dalla quale si accede ad un locale di dimensioni di circa (3,90 x 2,15) ed altezza interna di 3,40 m circa (**fotografia n. 61**).

Da questo locale si accede ad un secondo ambiente (**fotografia n. 62**) (dimensioni 2,16 m x 3,90 m x 3,93 m) dal quale si accede ad una terza stanza (**fotografia n. 63 e 64**) (dimensioni 4,77 m x 3,57 m x 3,74 m) adibita a macelleria. Nella stanza risulta realizzata, sulla parete esterna, una finestra (non presente nella planimetria catastale).

Dal suddetto primo locale si accede, proseguendo nella direzione d'ingresso, ad una grande cantina (**fotografia n. 65**) (dimensioni circa 4,30 m x 10,60 m x 3,90 m di altezza), dalla quale, uscendo verso l'esterno, si arriva ad una galleria porticata (**fotografia n. 66**) che, percorsa verso destra, conduce al cortile esterno che accoglie la fontana, percorsa verso sinistra, porta all'antico orto sul versante sud-ovest del Monastero (**fotografia n. 67**). Tale galleria coperta separa la parte conventuale vera e propria dal corpo di fabbrica della Collegiata; attraversandola verso sud-ovest si giunge ad un locale posto sulla sinistra, avente dimensioni di circa (2,00 x 4,07) m, adibito a centrale termica (**fotografia n. 68**). Proseguendo nella stessa direzione, si giunge all'area esterna (**fotografia n. 69**) posta sul retro, anticamente adibita ad orto.

Gli impianti risultano non funzionanti, i locali in cattivo stato di conservazione, spesso oggetto di atti vandalici e ripetute spoliazioni.



Dal piano terra, salendo la scala adiacente la chiesa, si giunge al **piano primo**. Anche questo piano del convento ha una conformazione quadrangolare, disposta intorno al chiostro. Arrivati al piano primo si presenta un lungo corridoio, adiacente il lato maggiore della chiesa, alla sinistra del quale si aprono tre grandi finestre che si affacciano sul chiostro (**fotografia n. 70**). A sinistra della direzione d'ingresso si innesta un altro corridoio, perpendicolare al primo, lungo i lati del quale si affacciano varie camere (**fotografia n. 71**). Percorrendolo verso la chiesa, si nota che le stanze poste sul lato interno, ad eccezione della prima (dimensioni 2,62 x 3,67 metri), priva di finestra, (**fotografie n. 72 e 73**) si affacciano sul chiostro (**fotografie n. 74, 75 e 76**) (dimensioni rispettivamente 2,61 x 3,60 metri, 2,70 x 3,027 metri, 2,62 x 3,55 metri circa), mentre quelle sul lato opposto, fornite di servizi igienici e di balconi (**fotografie n. 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83 e 84**), prospettano verso l'esterno (dimensioni rispettivamente di 4,50 x 3,60 metri, 4,48 x 3,35 metri, 4,40 x 3,36 metri, 4,16 x 3,84 metri circa). L'altezza interna delle suddette stanze è di circa 3,30 metri.

In fondo al corridoio è presente una scala a doppia rampa, scendendo la quale si arriva al piano terra (**fotografia n. 85**).

Il disimpegno accanto alla scala, sul quale si affaccia un w.c. ed una terrazza (**fotografia n. 86**) (di dimensioni 3,46 x 2,46 metri circa), immette anche ad un locale di dimensioni 5,98 x 3,03 metri circa (**fotografie n. 87**), fornito di servizio igienico e terrazza (**fotografia n. 88**) e ad un ampio locale (7,30 x 6,90 metri circa), che si affaccia verso l'esterno e posto in aderenza del grande lastrico solare del primo piano (**fotografia n. 89**), la cui pavimentazione risulta fortemente ammalorata, così come tutta la porzione di fabbricato compresa tra il suddetto lastrico solare ed il chiostro. Negli ambienti ricompresi in questa porzione di fabbricato sono stati riscontrati diversi crolli, in particolare sono stati riscontrati crolli del soffitto in tutti i locali che



prospettano sul grande lastrico solare e nelle tre stanze opposte ad essi, che si affacciano sul chiostro. A questa zona dell'edificio si arriva anche salendo l'ulteriore scala ad una rampa adiacente il lastrico solare, situata dalla parte opposta alla scala sopra descritta ed alla quale si accede dall'area esterna sul retro della della Collegiata (**fotografia n. 90**). Dal grande pianerottolo posto al piano primo alla fine della suddetta scala (dimensioni 4,47 x 2,29 metri circa), un'ulteriore rampa sale di livello (**fotografia n. 91**), mentre la porta adiacente ad essa immette ad uno dei lunghi corridoi con soffitto in legno (**fotografia n. 92**) che costeggia il chiostro e a sinistra del quale è presente un ampio vano (dimensioni 3,88 x 3,97 metri), con soffitto in legno (**fotografia n. 93**).

Lungo il lato esterno di tale corridoio si affacciano quattro stanze, l'ultima delle quali dotata di servizio igienico (**fotografie n. 94, 95, 96, 97**); esse hanno dimensioni rispettivamente di circa 4,00x 3,59 metri, 4,00 x 2,65 metri, 4,00 x 2,64 metri, 3,91 x 2,93 metri. Lungo il lato interno del suddetto corridoio (**fotografia n. 92**) si attestano vari locali di servizio: due ripostigli (dimensioni di circa 1,10 x 2,50 metri e di 1,25 x 2,50 metri), uno dei quali presenta un crollo parziale del soffitto (**fotografie n. 98, 99**) ed alcuni servizi igienici (**fotografie n. 100, 101, 102 e 103**). I locali adibiti a servizi igienici hanno dimensioni rispettivamente di (2,50 x 3,12) metri, (2,27 x 3,10) metri, (2,15 x 1,85) metri, (2,20 x 2,90) metri.

L'ultima delle stanze che si affacciano sul chiostro presenta un crollo del solaio di calpestio (**fotografia n. 104 e 105**), mentre il corridoio al primo piano, che costeggia il lato maggiore della chiesa, presenta evidenti segni di compromissione degli intonaci e delle murature, con diffusi danneggiamenti e distacchi ed infiltrazioni di acqua meteorica (**fotografie n. 106, 107**).

Sul pianerottolo, in corrispondenza della fine della grande scala che sale dal piano terra, una porta sulla sinistra immette ad un largo disimpegno (**fotografia n. 164**)



(dimensioni circa 3,87 m x 3,20 m x 3,45 m di altezza), sul quale si affaccia uno stretto ripostiglio (dimensioni 3,15 m x 1,26 m) ed un'ampia sala ([fotografia n. 165](#)) (dimensioni 9,95 m x 4,98 m x 3,37 m di altezza). Dal suddetto disimpegno è stato riscontrata la presenza di copiosi crolli in corrispondenza delle due stanze poste di fronte ([fotografia n. 164](#)). Infatti, copiose infiltrazioni di acqua in corrispondenza del tetto del chiostro hanno danneggiato la copertura, causando ingenti danni a tutta la struttura. Ulteriori infiltrazioni d'acqua si hanno anche in corrispondenza dell'adiacente terrazza, che hanno causato il crollo del soffitto della sottostante sala ([fotografie n. 55 e 56](#)).

Sulla parete opposta del disimpegno si apre un portale che immette alla grande sala al piano primo della Collegiata.

Sul pianerottolo, in corrispondenza della fine della grande scala che sale dal piano terra, una porta sulla destra immette ad una stanza (dimensioni 2,50 x 4,60) ([fotografie n. 108 e 109](#)), dalla quale si accede ad un'altra stanza adiacente (dimensioni 3,13 x 4,52 metri), la quale ha accesso anche dal corridoio ([fotografia n. 110](#)), parallelo ad un lato del chiostro. Entrambe le stanze, che si affacciano sul grande lastrico solare, mostrano diffuse zone di crollo ([fotografie n. 108 e 109](#)).

Tutte le stanze disposte lungo il suddetto corridoio presentano crolli quasi ovunque ([fotografie n. 111, 112, 113, 114, 115 e 116](#)); infatti le infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal tetto del chiostro hanno danneggiato irreparabilmente le coperture, parti delle quali sono crollate sul solaio sottostante.

Tornando al pianerottolo della grande scala che dal piano terra conduce al piano primo e salendo l'ulteriore rampa di scale ([fotografia n. 91](#)), si giunge al **piano secondo** della parte conventuale. Si arriva ad un locale disimpegno (dimensioni 3,75 x 4,38 metri circa) ([fotografia n. 117, 118, 119](#)), sulla destra del quale, salendo un paio di gradini,



si accede ad un lungo corridoio (dimensioni 18,85 x 2,58 metri circa) che costeggia il chiostro (**fotografia n. 120**). In direzione perpendicolare ad esso si estende un ulteriore corridoio, sul quale si affacciano, su ognuno dei lati, quattro camere fornite di servizio igienico. All'inizio di tale corridoio, una scala a pioli in ferro permette l'accesso al controsoffitto (**fotografia n. 121**). A sinistra della scala sita nel suddetto locale disimpegno, un breve corridoio immette a due locali che prospettano sull'antico orto. Tale corridoio (**fotografia n. 122**) risulta fortemente compromesso dalle infiltrazioni d'acqua e riporta diffusi distacchi di intonaco.

Sul suddetto disimpegno al quale giunge la scala, si apre un'ulteriore porta, che immette ad una stanza (**fotografia n. 123**) (dimensioni 4,38 x 3,82 metri circa) fornita di terrazza, dalla quale si accede ad un grande salone rettangolare (**fotografia n. 124**), (dimensioni 11,88 x 4,38 metri circa) dallo stato fortemente compromesso. Sia il soffitto che il pavimento, infatti, risultano intrisi di umidità, con conseguente formazioni di muffe ed efflorescenze; le strutture necessitano di verifiche che ne accertino l'integrità e sicurezza statica.

Il terzo corridoio che costeggia il chiostro e sul quale si affacciano ulteriori stanze, non è comunicante con locali al piano secondo finora descritti, ma si accede ad esso dopo aver salito una rampa di scale, alla quale si accede dal corpo scala adiacente la chiesa. Tale rampa (**fotografia n. 125**) conduce ad un locale di passaggio (dimensioni 8,39 x 3,35 metri circa) (**fotografia n. 126 e 127**), dal quale si accede ad un'ulteriore stanza (dimensioni 4,12 x 3,40 metri circa) (**fotografie n. 128 e 129**), da cui si accede ad un ulteriore locale (**fotografia n. 130**) (dimensioni 3,40 m x 3,00 m) e, di qui, al servizio igienico (**fotografia n. 131, 132**) (dimensioni 3,35 m x 1,03 m circa).

A lato della suddetta rampa che conduce al locale disimpegno, uno stretto passaggio munito di scala (**fotografia n. 133**) conduce alla torre campanaria.



Dal suddetto locale disimpegno (**fotografia n. 126 e 127**) si entra in un ulteriore piccolo disimpegno, dal quale, a sinistra, si accede all'antibagno (dimensioni 1,90 m x 1,60 m circa) di due servizi igienici (dimensioni 2,07 x 1,94 metri circa e dimensioni 1,81 x 3,77 metri circa) (**fotografie n. 134 e 135**) ed all'ulteriore corridoio (**fotografie n. 136 e 137**) che costeggia un lato del chiostro e che consente l'ingresso a cinque stanze fornite di balcone. La grande portafinestra situata in fondo al corridoio permette di uscire sul grande lastrico solare (**fotografie n. 138 e 139**), dal quale si accede anche ad un ambiente ripostiglio (dimensioni di circa 4,40 x 2,88 metri), collegato ad un ulteriore vano (**fotografie n. 140 e 141**). Percorrendo il corridoio verso la suddetta terrazza, sulla sinistra si aprono le cinque stanze suddette, ciascuna fornita di terrazza (**fotografie n. 142, 143, 144, 145 e 146**), aventi lunghezza di 4,38 metri e larghezza rispettivamente di 4,00 m, 3,37 m, 3,30 m, 3,20 m, 3,40 metri).

- La Collegiata (Scuola, cappella)

L'edificio della Collegiata, progettato dall'architetto Franco Leonori ed inaugurato il 3.01.1929, consiste in un corpo di fabbrica rettangolare, disposto in direzione pressoché parallela alla chiesa e realizzato in adiacenza al corpo conventuale vero e proprio. Il corpo di fabbrica, situato in posizione centrale rispetto al convento ed alla palestra, consta di quattro piani fuori terra e si sviluppa in maniera lineare, con un nodoscala sulla facciata principale ed un corpo servizi posteriore, in corrispondenza del punto di attacco con la parte conventuale.

Il piano terra della Collegiata ospitava le sale colloquio ed i soggiorni per i visitatori, il primo piano lo studio e la cappella interna a pianta rettangolare e dipinta in marmo trompe-l'oeil, il secondo piano il dormitorio grande.

Originariamente di tre piani, il fabbricato venne sopraelevato di un piano, per la realizzazione delle aule scolastiche; la sopraelevazione ridusse lo spessore dei muri in



corrispondenza delle finestre e realizzò cavalletti strutturali a sostengono del solaio di copertura.

La struttura portante della Collegiata è in muratura e laterizio, con fondazioni impostate sul banco di tufo; i solai sono realizzati con putrelle di ferro e tavelloni, tessuti trasversalmente al corpo di fabbrica; gli infissi e le persiane sono in legno ed in cattivo stato di conservazione; l'impianto di riscaldamento, a termosifoni, risale al 1964.

Di fronte alla Collegiata è situato un piazzale pavimentato con bollettonato di marmo, originariamente arredato con aiuole, statue e fontane, attualmente in stato di abbandono.

La parte dell'edificio adibito a scuola è accessibile direttamente dal cortile d'ingresso, che ospita la fontana (**fotografia n. 147**). Il portone di ingresso immette nel vano scala (**fotografia n. 148**), che distribuisce tutti i piani e che ha dimensioni 6,62 x 2,92 m circa ed è munito di un pregevole pavimento in cemento, con elementi prefabbricati di pregio forniti dalla ceramica ..... di Gallese.

Al **piano terra**, sulla sinistra del vano scala, è presente una stanza munita di finestra che prospetta sul cortile esterno (**fotografia n. 149**) (dimensioni 3,93 m x 2,93 m), originariamente adibita a segreteria e presidenza. Proseguendo nella direzione di ingresso, attraverso un varco posto al di sotto della scala (**fotografia n. 150**), si accede ad un lungo corridoio articolato in due porzioni (dimensioni 6,28 m x 1,75 m circa e dimensioni 7,76 m x 1,40 m circa), che smista quattro stanze. Di fronte si trova la sala professori (**fotografia n. 151**), (dimensioni 2,80 m x 6,27 m circa x 3,20 di altezza), fornita di due finestre; a sinistra si accede ad un grande locale (**fotografia n. 152**) (dimensioni 11,66 m x 6,12 m circa x 3,20 di altezza), fornito di una portafinestra che immette sul retro della Collegiata. Da quest'ultimo locale, tramite una porta, si accede



ad un disimpegno (**fotografia n. 153**) (dim 2,60 m x 1,70 m x 3,22 m di altezza) che immette in due servizi igienici (**fotografia n. 154, 155**) (dim. 2,65 m x 2,16 m e dim 2,65 m x 2,07 circa) e che sbocca al di sotto della galleria coperta. Proseguendo lungo il corridoio, verso destra (**fotografia n. 156**), si giunge ad altri due vani, probabilmente adibiti ad aule; il primo (**fotografia n. 157**) ha dimensioni di circa (4,66 x 7,04) m x 3,20 m di altezza, il secondo (**fotografia n. 158**) ha dimensioni di circa (6,97 x 6,15) m x 3,20 m di altezza.

I pavimenti sono in graniglia di cemento; gli interni sono intonacati e tinteggiati, gli infissi, come visibile dalle fotografie, sono in cattivo stato.

Salendo le scale situate dal lato del cortile che ospita la fontana, o quelle adiacenti il corpo di fabbrica della palestra, si giunge al **primo piano** della Collegiata.

Il primo piano è costituito di due parti: una cappella affrescata, a pianta rettangolare, di dimensioni di circa (14,20 m x 6,15 m) x 4,60 m di altezza (**fotografia n. 159**) e la sala della collegiata vera e propria (**fotografia n. 160**) (dimensioni 22,90 m x 6,15 m x 4,60 m di altezza) con i servizi igienici (**fotografia n. 161**) (dimensioni 4,26 m x 4,23 m x 3,46 m di altezza). Tra la cappella e la Collegiata è presente un disimpegno (**fotografia n. 162**) (dimensioni 2,46 m x 3,00 m circa), dal quale si accede a due ripostigli posti ai lati, aventi dimensioni di circa 2,49 m x 1,95 m.

Dalla grande sala della Collegiata, salendo alcuni gradini (**fotografia n. 163**) in corrispondenza della parete opposta alla cappella, si accede al corpo di fabbrica del convento; si entra nel citato largo disimpegno (**fotografia n. 164**) sul quale si affaccia uno stretto ripostiglio ed un'ampia sala (**fotografia n. 165**).

Salendo ulteriormente le scale situate dal lato del cortile che ospita la fontana, si giunge al **secondo piano** della Collegiata. Anche in corrispondenza di questo livello della scala è presente un ripostiglio (**fotografia n. 166**) (dimensioni 4,90 m x 3,14 m).



Dal vano scala si giunge nella grande camerata (**fotografia n. 167**), avente dimensioni di circa 40,56 m x 6,12 m. In corrispondenza del lato più corto della camerata, al di sopra della terrazza di copertura della palestra, è presente il blocco dei servizi igienici (**fotografia n. 168**), avente una lunghezza di circa 8,84 m ed una larghezza di 5,05 m. Ad esso si accede da un disimpegno avente dimensioni di circa 4,66 m x 1,86 m, in corrispondenza del quale è installato un boiler (**fotografia n. 169**). Dal disimpegno si accede al corpo scala posto tra l'edificio della Collegiata e quello della palestra – tipografia; da esso si ha un ulteriore accesso alla camerata. Altri servizi igienici si trovano al capo opposto della camerata (**fotografia n. 170**); ad essi si accede da un disimpegno di dimensioni di circa 3,77 m x 4,40 m, con ingresso dal lato lungo della camerata.

Salendo di un ulteriore livello, si giunge al terzo piano della Collegiata (**fotografia n. 171**), avente un'altezza interna di circa 3,50 metri. Esso è costituito da un lungo corridoio (**fotografie n. 172, 173**) (dimensioni 28,65 m x 1,66 m x 3,50 m di altezza), sul quale si affacciano sette stanze. Da uno dei locali posto all'estremità del piano (dimensioni di circa 6,55x4,49 m) (**fotografia n. 174**) si accede al blocco dei servizi igienici (**fotografie n. 175, 176**), costituito da un disimpegno, un antibagno (dimensioni 2,94 x 2,66 metri), un ripostiglio (dimensioni 2,85 x 1,39 metri) e da 4 w.c. (tre dei quali aventi dimensioni di circa 1,63 x 0,88 m, uno avente una larghezza di circa 1,42 metri). Dal locale situato dal lato opposto (dimensioni di circa 6,77 x 7,42 m) (**fotografia n. 177**) si accede invece al vano scala (**fotografia n. 178**). Lungo il corridoio si aprono le altre cinque stanze (dimensioni rispettivamente di 4,70 m x 7,14 m, 4,70 m x 7,24 m, 4,75 m x 6,87 m, 4,80 m x 7,20 m, 4,38 m x 2,95 m) (**fotografie n. 179, 180, 181, 182 e 183**), l'ultima delle quali (**fotografia n. 183**) si trova in adiacenza del sottoscala (**fotografia n. 184**).



- *La palestra ed il laboratorio stampa e tipografia*

L'edificio che ospita la palestra ed il laboratorio di stampa e tipografia, fu edificato negli Anni Sessanta, su progetto dell'arch. Flavio Venturi.

Accessibile dall'esterno per mezzo di una gradinata e dotata di spogliatoi, è realizzata con cavalletti rastremati in cemento armato, che sorreggono un solaio di copertura in cemento armato e laterizio, gettato in opera. L'architettura rispecchia il modello tipico delle palestre dell'epoca, anche per gli infissi a nastro in ferro.

Al piano seminterrato dell'edificio era invece la tipografia, in cui venivano stampate tutte le edizioni dell'Ordine. La costruzione della palestra fu utilizzata anche per dotare il collegio di un secondo nodo scala e per la realizzazione, sulla copertura, di un locale docce per la Collegiata.

A destra del fabbricato della Collegiata è presente un ulteriore corpo scala ([fotografia n. 185](#)), che lo unisce con l'edificio della palestra e della tipografia. Tale vano scala ha una lunghezza di circa 11,48 m ed una larghezza, nella parte più ampia del lato minore, di circa 3,45 m. Il pavimento al piano terra è in graniglia rossa, la scala è rivestita in travertino ed ha ringhiere in ferro. Il vano è accessibile dal cortile esterno tramite un cancello in ferro, mentre un'ulteriore portafinestra immette all'area esterna sul retro dell'edificio. Dal vano scala, scendendo di un piano rispetto alla palestra, si accede, tramite una porta, alla zona tipografia, che risulta seminterrata rispetto alla quota esterna del terreno. Questa zona, è costituita da un vano minore ([fotografia n. 186](#)) di dimensioni di circa 3,60 m x 4,30 m, fornito di una grande vetrata verso l'esterno e separato dal locale più grande da una vetrata. Il locale maggiore ([fotografia n. 187](#)) ha una forma articolata, con la dimensione maggiore di 17,69 m e la dimensione minore di 7,26 m; da esso si accede ad un ulteriore locale di forma ad "L" ([fotografie n. 188, 189](#)), fornito in alto di vetrate a nastro. Anche la tipografia, come del resto tutto il



complesso, versa in cattivo stato di conservazione e sono presenti diffuse tracce da infiltrazioni di acque meteoriche, che riguardano in modo maggiore il locale a forma di “L”.

Al livello superiore del piano laboratorio stampa e tipografia e accessibile direttamente dal piazzale esterno scendendo una gradinata coperta (**fotografia n. 190**), è situata la palestra (**fotografia n. 191**). La palestra, al primo piano, ha una lunghezza di circa 26,70 m, una larghezza di circa 11,10 metri ed un'altezza di circa 5,48 metri. La struttura è in cemento armato, il pavimento in graniglia di cemento, il soffitto presenta vistose tracce di infiltrazioni di acque meteoriche. Sul lato della palestra opposto al corpo di fabbrica della Collegiata sono presenti gli spogliatoi (dimensioni 10,05 m x 4,79 m x 3,30 m di altezza) ed i servizi igienici (dimensioni 0,87 m x 1,42 m ciascuno) (**fotografia n. 192**). Dallo spogliatoio, tramite una gradinata esterna, si raggiunge il piazzale ove è presente la statua in bronzo di S. Bernardino. Adiacente allo spogliatoio, alla palestra ed al portico, è presente un ulteriore locale adibito a ripostiglio (**fotografia n. 193**), di dimensioni 4,50 m x 3,66 x 3,30 metri di altezza a servizio della palestra. Il porticato dal quale si accede alla palestra ha dimensioni 4,96 m x 3,67 m x 3,28 metri di altezza. Il locale spogliatoi riporta vistose tracce di atti vandalici e di infiltrazioni d'acque meteoriche che interessano anche, in modo vistoso, l'adiacente ripostiglio.

Dal lato opposto dello spogliatoio, ed adiacente il vano scala, è presente anche un altro ripostiglio, privo di illuminazione, avente dimensioni di circa 4,8 m x 2,08 m x 5,48 m di altezza (**fotografia n. 194**).

- *Le aree esterne e gli annessi*

Da quanto risulta dalla documentazione reperita, inizialmente la chiesa ed il convento isolavano lo sperone della rupe tufacea verso il Tevere, mentre l'area esterna



era adibita ad orto del Convento; successivamente, a seguito di donazioni, il terreno di pertinenza è arrivato a corrispondere a quello attuale.

Una parte dell'area esterna, quella verso l'attuale autostrada Civitavecchia – Terni, risulta inaccessibile a causa dell'alta rupe di tufo; l'altra, quella restante, è difesa da un muro continuo che corre lungo la strada comunale.

L'edificio conventuale e quello della Collegiata e della palestra delimitano un cortile esterno, con ingresso in corrispondenza del piazzale asfaltato sul quale si affaccia la Chiesa. Al centro del cortile è presente una fontana di forma esagonale (**fotografia n. 147**), di fronte a cui una doppia scalinata (**fotografia n. 195**), al di sotto della quale è stato ricavato un locale autorimessa (**fotografia n. 6 e 7**), conduce alla statua in bronzo di San Bernardino (**fotografia n. 196**). L'autorimessa è ricavata a ridosso di un terrapieno e fa da connettivo, tramite la suddetta scalinata, tra il cortile e la zona sovrastante, sulla quale un piazzale ospita un campo da gioco.

L'autorimessa ha dimensioni di circa 9,81 m x 5,34 m ed un'altezza interna di 3,62 metri ed è direttamente accessibile dal cortile ove si trova la fontana.

Alle spalle della statua di S. Bernardino si trova un piazzale adibito a campo da gioco (**fotografia n. 197**); il lato pressoché parallelo ed opposto all'edificio della Collegiata è chiuso dal muro di cinta che costeggia il sentiero che corre al di sopra del Santuario (**fotografia n. 5**), mentre il lato ortogonale ad esso ed opposto alla Chiesa è delimitato da una recinzione in muratura, parzialmente crollata, al di là della quale si estende un bosco misto di querce, attraversato al centro, per tutta la sua lunghezza, da un sentiero (**fotografia n. 198**). Percorrendo il sentiero in direzione opposta al complesso, sulla sinistra sono presenti alcuni manufatti in muratura, probabilmente destinati al ricovero degli animali o adibiti a magazzini.



Il resto delle aree esterne consiste nel grande bosco attraversato da viali, che terminano in un appezzamento di terreno coltivato ad ulivi. Da documentazione reperita, risulta che, nel lato del bosco verso la superstrada è ipotizzabile la presenza di tombe di epoca etrusca, già individuate nei terreni esterni alla proprietà del Monastero.

Il manufatto di maggiori dimensioni, probabilmente originariamente adibito a granaio, è costituito da un edificio rettangolare di due piani (**fotografie n. 199, 200 e 201**). Il piano terra è costituito da tre ambienti: il primo ha dimensioni 3,74 m x 4,97 m, il vano centrale ha dimensioni 4,97 m x 2,68 m, il terzo vano ha dimensioni di 3,74 m x 3,90 metri. Il piano primo è costituito da un unico ambiente. I solai sono in ferro e tavelloni; il tetto in legno, ricoperto da un manto di tegole e parte del solaio di calpestio del primo piano sono parzialmente crollati ed al piano terra sono presenti ovunque detriti dei materiali di crollo.

Nei pressi di questo manufatto sono presenti altri tre manufatti ad un solo livello. Il primo (**fotografia n. 202**) è costituito da un unico locale con copertura ad uno spiovente, avente dimensioni 3,96 m x 2,84 metri ed altezza massima di 2 metri; il secondo (**fotografia n. 203**) è costituito da un manufatto quadrato con tetto a doppio spiovente, suddiviso in due locali uguali, aventi dimensioni di 4,67 m x 2,17 metri ed altezza massima pari a 2,60 metri.

Il terzo manufatto (**fotografie n. 204, 205 e 206**), sempre a pianta rettangolare, è costituito da due stalle affiancate, costituita ciascuno da un'area coperta (una di esse misura 2,78 m x 2,73 metri, mentre l'altra misura 2,78 m x 2,82 m) e da una zona scoperta, fornita di cancelletto.

Varcato il muro divisorio (**fotografia n. 207**) prossimo ai manufatti, si raggiunge l'area esterna che costeggia il complesso dal lato opposto al cortile. Il terreno è in declivio; nella parte più alta è presente una grande vasca irrigua (**fotografia n. 208**)



(13,11 metri x 5,00 metri). A valle della vasca sono presenti due file di pali in cemento (**fotografia n. 209**), probabilmente originariamente adibiti alla coltivazione della vite.

Lungo la facciata esterna dell'edificio che prospetta verso l'antico orto, è presente un manufatto costituito da un vano esterno avente dimensioni 4,46 mx 3,63 metri e da un piccolo vano, privo di copertura, avente dimensioni 4,46 m x 1,63 metri (**fotografia n. 210**) ed una serra avente dimensioni 12,05 m x 6,00 m (**fotografia n. 211**).

Nelle vicinanze della serra è presente un pozzo romano (**fotografia n. 212**) e, a breve distanza, sulla parete perimetrale dell'edificio, si apre l'ingresso (**fotografie n. 213 e 214**) alla cantina, scavata nella roccia, situata al di sotto della cucina (**fotografia n. 45**) che si trova al piano terra. La cantina si articola su tre livelli, risulta interamente scavata nella roccia ed è costituita da tre vani collegati da scale (**fotografie n. 47, 48, 215, 216, 217 e 218**).

Costeggiando la suddetta facciata esterna dell'edificio, dopo aver superato il volume della torre campanaria, si arriva ad un ulteriore manufatto, probabilmente adibito a ricovero degli animali (**fotografia n. 219**), avente dimensioni di 9,15 m x 3,15 metri, con tetto ad uno spiovente, costituito da travicelli in legno e tetto in lamiera e con pavimento in battuto di cemento. Tale volume è di fatto costituito dalla particella 420, graffata all'area esterna, che non figurano tra le particelle oggetto di pignoramento.

Sempre all'esterno, a breve distanza dalla serra ma spostato in direzione della superstrada, è presente un piccolo ricovero, avente dimensioni 3,07 m x 2,06 m, con tetto a spiovente (**fotografia n. 220**), porta in legno e rete metallica e munito di finestra; tale volume non figura nel pignoramento, né risulta accatastato.

Dall'analisi della documentazione reperita, risulta che, dopo l'edificazione della palestra e della tipografia negli Anni Sessanta, il complesso di San Bernardino subì un



notevole calo di affluenza fino alla chiusura e venne lasciato incustodito a partire dal 1994. L'incuria e le continue intrusioni da parte di estranei, sfociate spesso in veri e propri atti vandalici, hanno causato le attuali condizioni di incuria e di fatiscenza in cui versa attualmente il complesso, che necessita di un complesso intervento di recupero.

▶ ***Superficie***

Il complesso immobiliare è costituito da un insieme di edifici con relativi terreni di pertinenza. Il complesso principale di edifici ha una superficie netta di circa 5.049 mq; gli annessi una superficie complessiva di circa 142 mq, i terreni una superficie di circa 70.558 mq.

▶ ***Confini***

Il complesso immobiliare oggetto di pignoramento confina con le seguenti particelle catastali: 160, 422,421,7,435,19,31,420,29,348,326,325,322,320,197,23,244, strada comunale per più lati, salvo altri.

▶ ***Dati Catastali attuali***

***Dati Catasto Fabbricati***

Comune di Orte (Codice: G135) ([allegato n. 3](#))

Ditta:

- .....

Cod. Fisc. – P.I.V.A. ....

Proprietà per 1/1

- *Unità immobiliare 1 (Convitto):*

**Foglio 45** particella **A Sub 2**, **graffata particella 401** Cat. **B/1** Classe **U**

Consistenza : **20.600 mc** Rendita: € **30.853,24**

Vocabolo San Bernardino piano **S1 - 3**

- *Unità immobiliare 2 (fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti):*



**Foglio 45** particella **A Sub 1**, **graffata particella 18, Sub. 1** Cat. **E/7** Classe -

Consistenza : - Rendita: -

Vocabolo San Bernardino piano **T**

- *Unità immobiliare 3 (magazzino e locali di deposito):*

**Foglio 45** particella **18** Sub. **2** Cat. **C/2** Classe **2**

Consistenza : **79 mq** Rendita: **106,08**

Vocabolo San Bernardino piano **T**

- *Unità immobiliare 4 (magazzino e locali di deposito):*

**Foglio 45** particella **399** Cat. **C/2** Classe **2**

Consistenza : **5 mq** Rendita: **6,71**

Vocabolo San Bernardino piano **T**

#### ***Dati Catasto Terreni***

Comune di Orte (Codice: G135) ([allegato n. 3](#))

Ditta:

- .....

Cod. Fisc. – P.I.V.A. ....

Proprietà per 1/1

- *Unità immobiliare 1 (Convitto):*

**Foglio 45** particella **401** qualità **ente urbano** superficie **ha 1.32.18**

- *Unità immobiliare 2 (fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti):*

**Foglio 45** particella **18** qualità **ente urbano** superficie **are 410**

**Foglio 45** particella **A** qualità **ente urbano** superficie **230 mq**

- *Unità immobiliare 4 (magazzino e locali di deposito):*

**Foglio 45** particella **399** qualità **ente urbano** superficie **78 mq**

- *Unità immobiliare 5:*



**Foglio 45** particella **9** qualità **seminativo** classe **3** Superficie **are 16.00**

Reddito dominicale: € **7,02** Reddito agrario: € **3,72**

- *Unità immobiliare 6:*

**Foglio 45** particella **10** qualità **uliveto** classe **3** Superficie **are 65.50**

Reddito dominicale: € **8,46** Reddito agrario: € **5,07**

- *Unità immobiliare 7:*

**Foglio 45** particella **24** qualità **bosco ceduo** classe **1** Superficie **are 32.30**

Reddito dominicale: € **3,34** Reddito agrario: € **1,00**

- *Unità immobiliare 8:*

**Foglio 45** particella **398** qualità **bosco ceduo** classe **1** Superficie **ha 4.38.02**

Reddito dominicale: € **45,24** Reddito agrario: € **13,57**

- *Unità immobiliare 9:*

**Foglio 45** particella **245** qualità **semin. arborato** classe **4** Superficie **are 19.60**

Reddito dominicale: € **7,59** Reddito agrario: € **4,56**

- *Unità immobiliare 10:*

**Foglio 45** particella **246** qualità **semin. arborato** classe **4** Superficie **are 1.20**

Reddito dominicale: € **0,46** Reddito agrario: € **0,28**

\* o \* o \* o \*

### ***Quesito n. 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 erronei 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.*

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella contenuta nel pignoramento.

Si specifica che la particella 420, di 192 mq, ente urbano, facente parte del complesso



di S. Bernardino e riportata nell'atto di compravendita a favore della ....., non risulta riportata nel pignoramento, pertanto risulta esclusa dalla procedura esecutiva.

\* o \* o \* o \*

### **Quesito n. 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 dei luoghi, descrivendo graficamente il tipo e la ubicazione 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 dei debitori e sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionanti 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.*

Nel titolo di provenienza del bene oggetto di pignoramento (**allegato n. 7**), atto di compravendita notaio Ester Suglia di Roma in data 28.06.2006 rep. n. 120918/6845, trascritto a Viterbo il 11.07.2006 ai nn. 13297 R.G. e 8701 R.P. di formalità è riportato che la soc. .... ha acquistato dalla “.....” gli immobili oggetto di pignoramento.

La descrizione del cespite riportata nell'atto di compravendita corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali.

Lo stato dei luoghi risulta in gran parte conforme alle planimetrie catastali, fatta eccezione per qualche lieve difformità riscontrabile nella divisione interna dei locali e nell'apertura di finestre che non risultano riportate nelle planimetrie catastali.

Tali difformità consistono, nella cantina al piano terra, nella realizzazione di una porta che immette direttamente alla galleria che conduce all'antico orto e nella presenza di una parete in muratura che chiude una grossa porzione del vano rettangolare adiacente la scala che conduce al primo piano ed alla grande sala da pranzo.

Risulta inoltre presente un piccolo ricovero, situato nell'area esterna, a breve distanza dalla serra, che non risulta menzionato nel pignoramento, né risulta accatastato (**fotografia n. 220**).



Si evidenzia altresì che in fase di sopralluogo non è stato rinvenuto il piccolo manufatto di cui alla particella 399, ma sono stati rilevate tracce di un manufatto diruto, che potrebbero riferirsi al piccolo manufatto.

\* o \* o \* o \*

### **Quesito n. 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.*

Gli identificativi catastali degli immobili oggetto di pignoramento non includono porzioni aliene, comuni o non pignorate. Gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quelli pignorati.

\* o \* o \* o \*

### **Quesito n. 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 pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.*

La particella 401, originariamente di 13.410 mq, è passata agli attuali 13.218 mq a seguito di un frazionamento che ha dato origine alla particella 420, di 192 mq. La particella 420 non risulta menzionata nel pignoramento, ma risulta graffata al Sub. 18.

L'originaria particella 12 del Foglio 45 del Comune di Orte, di complessivi 19.340 mq, a seguito di vari frazionamenti, ha originato:

- la particella 245, di 1960 mq;
- la particella 246, di 120 mq;
- la particella 247, di 12.940 mq (che, a sua volta, ha dato origine alla particella 435 (di 7.440 mq) ed alla particella 436 (di 5.500 mq).

Le particelle 245 e 246 risultano oggetto di pignoramento. Le suddette particelle risultano entrambe intestate alle “.....” fino al 25.02.1976, alla “.....” fino al 28.06.2006 e successivamente alla soc.....



La particella 247, estranea al pignoramento, risulta invece intestata alle “.....” fino al 25.02.1976, successivamente a ....., Mar. ...., fino al 28.11.2002. Anche la particella 12, che a seguito dei suddetti frazionamenti, ha assunto una superficie di 4.320 mq, risulta intestata alle “.....” fino al 25.02.1976 e successivamente a ....., Mar. .... Pertanto risultano cedute a terzi in epoca anteriore al pignoramento sia la particella 247 che la particella 12 di 4.320 mq, entrambe porzioni dell’originaria particella 12 di complessivi 19.340 mq. Le seguenti particelle:

- Foglio 45, particella A e 401,
- Foglio 45, particella A e 18,
- Foglio 45, particella 18,
- Foglio 45, particella 399,

risultano intestate alla “.....” fino al 28.06.2006 e successivamente alla soc..... Le restanti particelle:

- Foglio 45, particella 9,
- Foglio 45, particella 10,
- Foglio 45, particella 24,
- Foglio 45, particella 398,

risultano intestate alla “.....” fino al 15.06.1972, alla “.....” fino al 28.06.2006 e successivamente alla soc. ....

Tutte le suddette particelle, oggetto di pignoramento, hanno mantenuto nel tempo, fin dall’origine dell’impianto meccanografico, identico identificativo catastale.

\* o \* o \* o \*

### **Quesito n. 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.*



Le planimetrie catastali attuali (**allegato n. 4**) risultano sostanzialmente aggiornate con l'attuale stato dei luoghi, fatta eccezione per qualche lieve difformità evidenziata.

Data l'assenza agli atti del progetto originario o di un progetto di ristrutturazione realizzato, non è dato sapere se tali difformità siano dovute a modifiche apportate al fabbricato dopo la redazione della planimetria catastale oppure siano dovute ad errori di rappresentazione grafica. Le lievi difformità non incidono sulla superficie, pertanto potranno essere aggiornate in occasione della presentazione di qualunque progetto di ristrutturazione, indispensabile per preservare il complesso immobiliare da ulteriore degrado.

\* o \* o \* o \*

### ***Quesito n. 13***

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

Allegato all'atto di compravendita risulta il certificato di destinazione urbanistica emesso in data 13.12.2005, relativamente alle particelle 401/parte – 245 e 246 del Foglio 45. Tali terreni risultavano classificati, in base al precedente P.R.G. approvato dalla D.G.R. n. 1513 del 07.05.1975, come zona omogenea V. Si tratta, pertanto, di aree vincolate di rispetto agricolo silvo-pastorale. E' inoltre specificato che i terreni sono ricompresi nel P.T.P. e sottoposti a vincolo di cui alla L. 1497/39 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché al vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. 3267/23.

Risulta inoltre l'ulteriore certificato di destinazione urbanistica per le particelle 9, 10, 24, 398, 399, 401-parte del Foglio 45. Tali particelle erano classificate come zona omogenea E2, come aree boschive, aree non coltivabili, a vocazione silvo pastorale predominante, con destinazione d'uso di tipo silvo-pastorale agricolo estensiva. Tali terreni risultavano ricompresi nel P.T.P. e sottoposti a vincolo di cui alla L. 1497/39 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché al vincolo



idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. 3267/23. Inoltre risultavano soggetti alle norme di cui alla L.R. 22.12.1999, n. 38 e successive modifiche ed integrazioni.

Le particelle oggetto di pignoramento ricadevano pertanto in zona E2 di P.R.G. "Silvicoltura, agricoltura estensiva, coltura pastorali", mentre, a seguito della successiva variante adottata con D.C.C. n. 1 del 04.02.2008, risultano in parte classificate come F3 "Attrezzature per lo sport comunitario", come risulta nell'allegato 2 alla Convenzione Urbanistica per Piano Attuativo ([allegato n. 12](#)).

L'attuale classificazione delle particelle oggetto di pignoramento, a seguito della Variante generale al P.R.G., approvata con D.G.R. del Lazio n. 271 del 05.09.2013, è in zona F3 – Aree comprendenti attrezzature per lo sport comunitario ed in zona E2 – Aree già boschive, aree non coltivabili, aree a vocazione silvo-pastorale predominante, come meglio riportato nel certificato di destinazione urbanistica ([allegato n. 13](#)).

Si rimanda al suddetto certificato anche per la situazione vincolistica di dettaglio dei terreni in oggetto.

\* o \* o \* o \*

#### **Quesito n. 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.*

#### **► Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative.**

A seguito di accertamenti eseguiti dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orte, alla sottoscritta sono stati mostrati due progetti di ristrutturazione, il primo risalente al 1991, il secondo al 2007.

Il primo progetto di ristrutturazione del complesso, per la realizzazione di una casa di riposo per anziani e risalente al mese di febbraio 1991 ([allegato n. 13](#)), non ha avuto alcun seguito.



Successivamente, nel 2009, fu presentato un ulteriore progetto: “Richiesta di Permesso di Costruire per consolidamento, restauro, trasformazione e riuso” ed infine, nel 2012, una “Richiesta di Permesso di Costruire” relativo al solo Stralcio A: Chiesa ed Ex Convento”. Anche tale progetto non è stato realizzato, tuttavia, nel corso dell’iter autorizzativo dello stesso, sono stati ottenuti diversi titoli autorizzativi.

In particolare, in data 17.06.2009, si è tenuta presso la Regione Lazio, una Conferenza dei Servizi per la valutazione del suddetto progetto, presentato in data 13.01.2009, con prot. 339, comportante la variazione degli strumenti urbanistici ai sensi dell’art. 5, del D.P.R. 447/98, come modificato dall’art. 5 del D.P.R. 440/2000.

Nella Conferenza si è dato atto dell’acquisizione dei seguenti pareri:

- Parere favorevole ASL (prot. 12405/1 del 12.3.09);
- Parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. 380/01 e della D.G.R. 2649/99 della Regione Lazio – Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli,
- Nulla osta con prescrizioni al vincolo idrogeologico da parte della Regione Lazio - Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli,
- Parere favorevole ai sensi dell’art. 7, comma 1, della L.R. 59/1995 rilasciato dalla Regione Lazio – Dipartimento Economico occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura Area Territorio Rurale, Credito;
- Parere positivo del Comando dei Vigili del Fuoco, che esprime parere di conformità relativa alla realizzazione di un’attività di albergo.

Nel verbale della Conferenza è specificato che la variante urbanistica deve estendersi all’intero perimetro della zona F3, al fine di poter individuare la superficie da lasciare ad uso pubblico per il Comune di Orte, ma dovrà essere applicata la



limitazione che le aree non oggetto di edificazione dovranno essere mantenute libere da nuova edificazione anche se individuate in zona F3, né potranno essere oggetto di ulteriore variante urbanistica.

In particolare, con prot. 2344 34.16.07 del 22.05.2008, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha comunicato alla soc....., l'autorizzazione al restauro ai sensi dell'art. 21, D.Lgs. 42/04 per alcuni affreschi e arredi lignei e manufatti lapidei e la dichiarazione dell'ammissibilità dell'intervento ai contributi statali (artt. 35, 36 e 37 del D.Lgs. 42/04) ([allegato n. 15](#)).

Con prot. 35537/A del 01.07.2008, il suddetto Ministero ha rilasciato nulla osta relativo alla richiesta ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/04. Il nulla osta è relativo ai soli immobili sottoposti a tutela monumentale ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/04 (Chiesa, Convento e Collegiata), mentre per quanto attiene la nuova edificazione, prevista dai progettisti, in sostituzione della palestra e tipografia, che comunque insiste su di un'area sottoposta a vincolo monumentale per il suo valore intrinseco oltre che per il suo rapporto inscindibile con il complesso, la Soprintendenza, concordando con la finalità espressa dai progettisti di individuare in tale struttura il fulcro dell'attività ricettiva dell'intervento, ha ritenuto necessario un approfondimento della proposta progettuale, che comprendesse anche l'intera sistemazione delle aree circostanti.

I progetti in esame non sono stati realizzati, né risultano violazioni rispetto ad eventuali titoli autorizzativi.

Il Complesso immobiliare è di epoca anteriore al 1967. Non è stato possibile reperire, presso l'ufficio tecnico del Comune di Orte, alcun progetto originario da confrontare con lo stato dei luoghi, che risulta pressoché conforme (tranne le lievi difformità riscontrate) alle planimetrie catastali redatte nel 2001.

► **Agibilità.**



Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orte non sono stati rinvenuti Certificati di Agibilità riguardanti gli edifici del complesso immobiliare oggetto di pignoramento.

\* o \* o \* o \*

**Quesito n. 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 trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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.*

Gli immobili oggetto di pignoramento, realizzati in epoca anteriore al 1967, risultano sprovvisti di titoli autorizzativi e di certificato di abitabilità e risultano conformi alle planimetrie catastali, fatta eccezione per le lievi difformità sopra indicate. Presso l'ufficio tecnico del Comune di Orte non risultano presentate istanze di condono o di sanatoria.

\* o \* o \* o \*

**Quesito n. 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.*

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello ed usi civici. A tal proposito, l'Ufficio Tecnico del Comune di Orte ha rilasciato alla sottoscritta una attestazione di assenza di gravami di usi civici ([allegato n. 14](#)).

\* o \* o \* o \*

**Quesito n. 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.*

Per quanto riguarda le spese fisse gravanti sull'immobile, non è possibile al momento eseguire un calcolo accurato in quanto le stesse variano in base alla categoria



catastale degli immobili e quindi in funzione della destinazione d'uso che gli stessi avranno all'esito degli inevitabili interventi di recupero a cui dovranno essere sottoposti.

Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Tributi del Comune di Orte, risulta che, attualmente esente da imposte, l'importo dovuto per l'IMU nell'anno 2014, con l'attuale destinazione d'uso, ammontava a circa € 15.000,00, mentre quello dovuto per la TASI ammontava a circa € 2.260,00.

Si specifica che risultano insoluti relativi ai consumi di alcune utenze, che risultano a carico della società debitrice.

\* o \* o \* o \*

#### **Quesito n. 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; allégghi, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

La tipologia, la conformazione e la collocazione degli immobili oggetto di pignoramento consigliano la non divisibilità del complesso immobiliare, per non causarne un decremento di valore, pertanto la sottoscritta procede alla formazione di un unico lotto. Si tratta, infatti, di un complesso immobiliare che riveste un carattere unitario, sia per motivi storico-culturali, sia per il ruolo identitario-affettivo ricoperto per l'intera comunità di Orte.

\* o \* o \* o \*

#### **Quesito n. 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 indivisibilità 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.*



Il complesso immobiliare è pignorato per l'intero, in virtù del pignoramento immobiliare, trascritto in data **10.06.2019**, R.P. n. 6166 R.G. n. 8064, Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo, rep. N. 24396 del 17.05.2019, per il diritto di piena proprietà, a favore della Unione di Banche Italiane Società per Azioni, contro la società ....., C.F. e P.I.V.A. ...., diritti pervenuti per atto di **compravendita del 28.06.2006** (**allegato n. 6**), notaio Ester Suglia di Roma, repertorio n. 120918/6845, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 11.07.2006, R.G. 13297, R.P. 8701 di formalità.

La tipologia, la conformazione e la collocazione degli immobili oggetto di pignoramento consigliano la non divisibilità del complesso immobiliare, per non causarne un decremento di valore, pertanto la sottoscritta procede alla formazione di un unico lotto.

### **LOTTO UNICO**

*Diritti di piena proprietà della società eseguita pari ad 1/1, su un complesso di edifici sito nel Comune di Orte e consistenti nel Monastero di S. Bernardino.*

*Il complesso immobiliare è costituito da una chiesa con sacrestia e locali di servizio, un Convento, con foresteria e chiostro, una Collegiata ed un edificio adibito a palestra e tipografia.*

*Il Monastero è circondato da vasta corte esterna di circa 13.296 mq, in parte pavimentata ed ornata da una statua ed una fontana, in parte incolta.*

*La proprietà ricomprende terreni di pertinenza per una superficie catastale complessiva di circa 70558 mq, sui quali insistono vari manufatti a servizio dell'attività agricolo-pastorale aventi una superficie netta complessiva di circa 142 mq, un pozzo, una vasca di irrigazione ed una serra.*



*Il complesso monastico ha una superficie complessiva netta di circa 5049 mq ed è fornito di un'autoimmessa di circa 54,60 mq e di una grotta scavata al piano interrato avente una superficie catastale di circa 66 mq.*

*Il complesso immobiliare versa in grave stato di incuria, degrado ed abbandono, presenta diffuse zone di crollo legate sia a vetustà dell'immobile che ad infiltrazioni di acque meteoriche ed allagamenti e riporta in molti punti tracce di atti vandalici e di spoliazioni.*

*Data l'ampiezza del complesso, la protezione della struttura da intrusioni esterne risulta di costosa realizzazione, a tal proposito si segnala che il complesso immobiliare risulta visitato da estranei e riporta tracce di dubbie frequentazioni.*

*Il complesso immobiliare oggetto di pignoramento confina con le seguenti particelle catastali: 160,422,421,7,435,19,31,420,29,348,326,325,322,320,197,23,244, con strada comunale per più lati, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze, quote comuni, ecc...*

*Il complesso immobiliare è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orte con i seguenti dati:*

- *Unità immobiliare 1 (Convitto): Foglio 45, particella A Sub 2, graffata particella 401, Cat. B/1, Classe U, Consistenza: 20.600 mc, Rendita: € 30.853,24, Vocabolo San Bernardino, piano S1 – 3;*
- *Unità immobiliare 2 (fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti): Foglio 45, particella A Sub 1, graffata particella 18, Sub. 1, Cat. E/7, Classe -, Consistenza: -, Rendita: - ; Vocabolo San Bernardino, piano T;*
- *Unità immobiliare 3 (magazzino e locali di deposito): Foglio 45, particella 18 Sub. 2, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza: 79 mq, Rendita: 106,08, Vocabolo San Bernardino, piano T;*



- *Unità immobiliare 4 (magazzino e locali di deposito): Foglio 45, particella 399, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza: 5 mq, Rendita: 6,71, Vocabolo San Bernardino, piano T;*

*Al Catasto Terreni il Complesso immobiliare risulta censito con i seguenti dati:*

- *Unità immobiliare 1 (Convitto): Foglio 45, particella 401, qualità: ente urbano superficie ha 1.32.18;*
- *Unità immobiliare 2 (fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti): Foglio 45, particella 18, qualità ente urbano, superficie are 410, Foglio 45, particella A, qualità ente urbano, superficie 230 mq;*
- *Unità immobiliare 4 (magazzino e locali di deposito): Foglio 45, particella 399, qualità ente urbano, superficie 78 mq;*
- *Unità immobiliare 5: Foglio 45, particella 9, qualità seminativo, classe 3, Superficie are 16.00, reddito dominicale: € 7,02, reddito agrario: € 3,72;*
- *Unità immobiliare 6: Foglio 45, particella 10, qualità uliveto, classe 3, Superficie are 65.50, reddito dominicale: € 8,46, reddito agrario: € 5,07;*
- *Unità immobiliare 7: Foglio 45, particella 24, qualità bosco ceduo, classe 1, Superficie are 32.30, reddito dominicale: € 3,34, reddito agrario: € 1,00;*
- *Unità immobiliare 8: Foglio 45, particella 398, qualità bosco ceduo, classe 1, Superficie ha 4.38.02, reddito dominicale: € 45,24, reddito agrario: € 13,57*
- *Unità immobiliare 9: Foglio 45, particella 245, qualità semin. Arborato, classe 4, Superficie are 19.60, reddito dominicale: € 7,59, reddito agrario: € 4,56 ;*
- *Unità immobiliare 10: Foglio 45, particella 246, qualità semin. Arborato, classe 4, Superficie are 1.20, reddito dominicale: € 0,46, reddito agrario: € 0,28.*

*Il complesso immobiliare è sprovvisto di certificato di agibilità.*



*Sussiste sulla particella 10 del Foglio 45 un contratto di affitto di fondo rustico con durata di anni 10 a decorrere dal 30.12.2010.*

**Prezzo a base d'asta € 2.352.050,00 (\*).**

**(\*) L'importo, stimato a corpo, tiene conto dei maggiori costi necessari alla regolarizzazione delle difformità riscontrate e dei costi degli interventi necessari a impedirne l'ulteriore danneggiamento.**

\* o \* o \* o \*

### **Quesito n. 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 alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; 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.*

#### **▶ Stato di occupazione**

Alla data del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta, gli immobili risultano in stato di degrato e di abbandono, libero e spesso visitato da estranei.

#### **▶ Titolo di possesso**

La sottoscritta ha acquisito il titolo legittimante il possesso (**allegato n. 7**), atto di compravendita a rogito notaio Ester Suglia di Roma, repertorio n. 120918/6845, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 11.07.2006, R.G. 13297, R.P. 8701 di formalità.

L'atto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

#### **▶ Contratti di locazione**

E' stata richiesta una certificazione presso l'Ufficio del Registro degli Atti Privati circa la sussistenza di contratti di locazione riguardanti l'immobile in oggetto.

Dalle indagini effettuate risulta registrato in data 31.12.2010, con n. 12116, un contratto di locazione, stipulato in data 30.12.2010, del terreno di cui alla particella 10,



del Foglio 45, di 6550 mq, coltivata ad uliveto ed affittata alla soc. ....  
 “.....” (allegato n. 11). Il canone è stabilito in € 70,00 da pagare entro il 30 marzo  
 di ogni anno e la durata del contratto è di anni 10.

La data di registrazione del contratto risulta antecedente al pignoramento.

Nell'atto è inoltre riportato che gli immobili sono soggetti a n. 2 contratti di  
 locazione ultranovennale trascritti con formalità 4256/27-04-1990 e formalità 4046/26-  
 04-1995, trascrizioni entrambe puramente figurative, essendo stati risolti i contratti  
 con scritture private e successivamente con sentenza del Tribunale di Viterbo, in data  
 15.06.2006, in corso di registrazione, nella quale si ordina al Conservatore la  
 conseguente cancellazione delle suddette formalità.

\* o \* o \* o \*

### **Quesito n. 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 dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica, ovvero costituisca seconda casa.*

Il bene non risulta fisicamente occupato dalla società debitrice, né risulta utilizzato per lo svolgimento di un'attività economica, in quanto versa in stato di abbandono ed in cattive condizioni di conservazione. Lo stato attuale in cui versa l'immobile, non consente la sua locazione, se non dopo accurati interventi che ne ripristino la sicurezza, la funzionalità ed, eventualmente, ne modifichino la destinazione d'uso.

\* o \* o \* o \*

### **Quesito n. 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).*



Gli immobili non risultano occupati dal coniuge del debitore.

\* o \* o \* o \*

**Quesito n. 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.*

Da indagini effettuate presso la Sovrintendenza di Roma, risulta l'esistenza del decreto di vincolo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio. Nel decreto è riportato che *“il complesso edilizio, comprendente la Chiesa e tutte le sue pertinenze, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 45, part. A, 401, 18 e 399 e al Catasto Terreni, al Foglio 45, particelle 9, 10, 24, 398, 399, 401, 420, 18, A, 245, 246, presenta interesse storico artistico, ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004”... “e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo. Il presente Decreto avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene”.*

Nella proposta di vincolo prot. 15911/A del 28.06.2006, trasmessa dalla Sovrintendenza alla Direzione Regionale è riportato che la particella 401 deve intendersi come parte, escludendo da essa la tipografia e la sovrastante palestra.

Nella nota è inoltre riportato che, *“non risultando chiare né la proprietà, né la particella catastale della Cappellina della SS. Annunziata, si propone di escluderla momentaneamente dalla proposta di vincolo in attesa di chiarimenti”.*

Il Decreto di vincolo non impedisce l'alienabilità dell'immobile; a tal proposito risulta agli atti della Sovrintendenza l'Autorizzazione prot. 20634/B del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali all'alienazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 57 del D.Lgs. 42/2004, concesso alle seguenti condizioni:



- i progetti di opere di qualunque genere, che si intendano eseguire, dovranno essere preventivamente autorizzati dal competente organo periferico del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lgs. 42/2004;

- il complesso non dovrà essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, compatibili con il carattere storico o artistico della porzione tutelata, o tale da recare pregiudizio alla sua conservazione, ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lgs. 42/04.

L'autorizzazione riguarda le seguenti particelle:

- Catasto Fabbricati: Foglio 45, particella A, 401, 18;
- Catasto Terreni: Foglio 45, particelle 9, 10, 24, 398, 399, 401, 18, A, 245, 246.

Con ulteriore Autorizzazione prot. 20635/B venne autorizzata, con le stesse prescrizioni, anche l'alienazione della particella 420 del Foglio 45.

Il vincolo risulta trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

L'area risulta inoltre interessata dal vincolo archeologico, in quanto prossima ad una necropoli etrusca, vincolata con DM. 11.11.1979, ai sensi della L. 1089/1939, ed indicata come zona di interesse archeologico, ai sensi dell'art. 1, lettera m), della Legge 431/1985, e confermata dalla normativa successiva, L.R. 24/98, D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, modificato con D.Lgs. 157/2006, art. 12.

Sui beni oggetto di pignoramento non risultano vincoli o oneri di natura condominiale.

Sul complesso immobiliare non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici ([allegato n. 14](#))

\* o \* o \* o \*

#### **Quesito n. 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 della 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.*

Data la peculiarità e l'unicità del complesso immobiliare sul territorio comunale di Orte, la sottoscritta non ha potuto ricorrere ad una stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari similari sul territorio comunale, ma è stato necessario ampliare la zona di indagine.

La stima per confronto diretto, infatti, consiste nella determinazione del valore attuale di un'unità immobiliare sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe. Il parametro su cui si basa questa metodologia di stima è il valore medio a metro quadrato; le quotazioni al mq sono desunte da stime di immobili simili per tipologia a quello pignorato; il valore finale dell'unità immobiliare è calcolato avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale del bene, applicando parametri correttivi che tengono conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso e ad ogni altra circostanza concomitante.

Da ricerche effettuate, è stato possibile reperire valori di vendita di complessi monastici ristrutturati, con destinazione d'uso ad albergo e siti nella Provincia di Viterbo e nella Regione Umbria.

<b>Località</b>	<b>Sup. (mq)</b>	<b>Prezzo (€)</b>	<b>Prezzo richiesto (€/mq)</b>	<b>Probabile prezzo unitario di vendita (€/mq)</b>
Gallese	1800	4.950.000	€ 2.750	€ 2.444
Spoletto	1324	5.500.000	€ 4.154	€ 3.692
Todi	914	2.500.000	€ 2.735	€ 2.431
Orvieto	3360	10.000.000	€ 2.976	€ 2.645

Considerando, per il 2020, secondo dati di Bankitalia, un margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore di circa



l'11,1%, si può effettuare una stima sul probabile prezzo di vendita al mq dei suddetti immobili.

A tale prezzo occorre poi applicare un ulteriore decremento, che tenga conto del prezzo medio degli immobili nelle località dove gli stessi sono situati, rapportandolo al prezzo medio degli immobili nel Comune di Orte, pari ad € 810 circa.

Si ottengono, pertanto, i seguenti prezzi unitari, per immobili ristrutturati:

<b>Località</b>	<b>Probabile prezzo unitario di vendita (€/mq)</b>	<b>Prezzo medio unitario di compravendita locale (€/mq)</b>	<b>Coefficiente di Decremento/ Incremento (%)</b>	<b>Probabile prezzo unitario di vendita del complesso (€/mq)</b>
Gallese	2.444	604	(+) 1,34	€ 3.277
Spoletto	3.692	1258	(-) 1,55	€ 2.377
Todi	2.431	1124	(-) 1,38	€ 1.752
Orvieto	2.645	1703	(-) 2,10	€ 1.258

Pertanto è possibile calcolare il valore medio, pari ad €/mq 2.166, per un complesso di tipologia simile a quello oggetto di pignoramento e per immobili ristrutturati.

Pertanto, le indagini effettuate hanno rilevato che per vendite di unità immobiliari aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, posizione urbanistica, consistenza qualitativa e funzionale similari a quello oggetto della presente stima, i prezzi di mercato di immobili ristrutturati, rapportati alla realtà locale di Orte, si aggirano intorno ad un valore medio di 2.166 €/mq.

Pertanto, in relazione alle specifiche condizioni dei locali oggetto di perizia, nonché dell'attuale condizione del mercato immobiliare, considerando che il costo medio di una ristrutturazione approfondita si aggira intorno ai 1.700 €/mq, la sottoscritta ha ritenuto che il valore medio più attendibile per l'unità immobiliare si aggiri intorno ai 450 - 500 € al mq.

Il calcolo della superficie commerciale ha restituito:



- Superficie commerciale (calcolata in conformità alle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare”)

Descrizione	Sup. comm. (mq)	Coeff. omogenizzazione	Sup. ragguagliata
<b>Chiesa, Sacrestia e locali di servizio</b>			
Chiesa	241,35		241,3
Sacrestia	92,16		92,1
Locali di servizio chiesa	130,04		130,0
<b>Totale Chiesa e annessi</b>			<b>463,40</b>
<b>Convento</b>			
<b>Piano terra</b>		1055,72	
Portico ingresso	7	35%	2,46
Portico chiostro	113,50	35% (fino a 25 mq), 10% oltre	17,6
Appendice chiostro	23,23	35% (fino a 25 mq)	8,13
Corte interna chiostro	92,48	15% (fino a 25 mq), 5% oltre	7,12
<b>Totale piano terra</b>			<b>954,30</b>
<b>Piano primo</b>		948	
balconi	6,9	25%	1,7
terrazze	19,85	35%	6,94
lastrici	160	25% (fino a 25 mq), 10% oltre	19,75
<b>Totale piano primo</b>			<b>976,30</b>
<b>Piano secondo</b>		657	
balconi	20,24	25%	5,06
terrazze	125,20	35% (fino a 25 mq), 10% oltre	18,27
<b>Totale piano secondo</b>			<b>680,33</b>
<b>Totale Convento</b>			<b>2.610,93</b>
<b>Collegiata</b>			
<b>Piano terra</b>		359,5	
galleria porticata		35% (fino a 25 mq), 10% oltre	11,52
<b>Piano terra</b>			<b>371,03</b>
<b>Piano primo</b>			<b>410,60</b>
<b>Piano secondo</b>		466,34	
lastrico solare	305	25% (fino a 25 mq), 10% oltre	34,25
<b>Piano secondo</b>			<b>500,6</b>
<b>Piano terzo</b>			<b>415,5</b>
<b>Totale Collegiata</b>			<b>1697,73</b>
<b>Tipografia e palestra</b>			
<b>Piano terra</b>		316,25	316,25
<b>Piano primo</b>		418,18	418,18
Portico ingresso	18,20	35%	6,37
<b>Totale Tipografia e Palestra</b>			<b>740,80</b>



Descrizione	Sup. comm. (mq)	Coeff. omogenizzazione	Sup. ragguagliata
<i>Autorimessa</i>	72,50	60%	<i>43,5</i>
<i>Annessi agricoli</i>			
Annesso A	27,82	20%	5,5
Annesso B	15,08	20%	3,0
Annesso C	22,08	20%	4,4
Annesso D (p.t. + p. 1°)	108,16	20%	21,6
<i>Totale annessi</i>			<i>34,50</i>
<i>Grotta</i>	65,76	35%	<i>23,0</i>
<i>Annesso - rudere</i>	7,26	20%	<i>1,45</i>
		<b><i>TOTALE</i></b>	<b><i>5615,31</i></b>
<i>Area esterna – cortile con statua e fontana S. Bernardino</i>	13.296		<i>267,9</i>
<i>Vasca irrigua</i>	65,55	-	
<i>Serra</i>	72,30	-	
<i>Pozzo romano</i>		-	

Il più probabile valore di stima si ottiene applicando la formula seguente:

$$V(\text{valore di stima}) = (V_u \times S_{ct} \times \beta \times \delta \times \lambda \times y \times \Lambda \times W) - O_s$$

Dove:

**V<sub>u</sub>** = Valore medio unitario

**S<sub>ct</sub>** = Superficie commerciale

**β** = Coefficiente correttivo che tiene conto dell'assenza di garanzia per vizi;

**δ** = Coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche posizionali della zona;

**λ** = Coefficiente correttivo che tiene conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile;

**y** = coefficiente che tiene conto dello stato di possesso;

**Λ** = Coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà delle strutture;

**W** = Oneri giuridici e vincoli non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo;

**OS** = Oneri per la sanatoria delle difformità o ripristino stato;

Analizzando i coefficienti suddetti, si ottiene:

**β** = Coefficiente correttivo che tiene conto dell'assenza di garanzia per vizi. L'aliquota per gli oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi può essere valutato nel 5% del valore dell'immobile, pertanto il valore dovrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a 0,95.



$\delta$  = Coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche posizionali della zona. Si assume un coefficiente pari ad 1,2, data la posizione dominante e panoramica.

$\lambda$  = Coefficiente correttivo che tiene conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile. All'atto del sopralluogo le condizioni d'uso e manutenzione appaiono cattive, pertanto si assume un coefficiente pari ad 0,8.

$y$  = coefficiente che tiene conto dello stato di possesso. L'immobile è libero ed in stato di abbandono, pertanto valore dovrà essere moltiplicato per 1.

$\Lambda$  = Coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà delle strutture. L'unità immobiliare è in cattivo stato, pertanto il coefficiente  $\Lambda$  sarà considerato pari a 0,95

$W$  = spese per eliminazione di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura esecutiva. Il coefficiente di deprezzamento risulta pari ad 1.

$OS$  = Oneri per la sanatoria delle difformità edilizie o costi per ripristino stato, valutabili in € 3.000,00.

Pertanto il valore dell'immobile risulta pari a :

$$V = (V_u \times S_{ct} \times \beta \times \delta \times \lambda \times y \times \Lambda \times W) - OS$$

$$V = (\text{€/mq } 501,33 \times 5.615,3 \text{ mq} \times 0,95 \times 1,2 \times 0,8 \times 1 \times 0,95 \times 1) - \text{€ } 3.000,00$$

$$V = \text{€ } 2.436.018,30 \text{ si approssima ad } \text{€ } 2.436.018,00.$$

A tale importo occorre sommare il valore dei terreni, di seguito stimato, pari ad € 26.592,00 e ad 22.050,00.

*Pertanto l'importo complessivo di stima risulta pari ad € 2.484.660,00.*

Il suddetto valore, in relazione ai valori unitari di superficie utile netta degli immobili in oggetto, risulta così determinato:



Descrizione	Superficie netta (mq) PIANO TERRA	Valore unitario	Valore totale
<i>Chiesa, Sacrestia e locali di servizio</i>			
Chiesa	179,5	1.500,00	269.250,00
Sacrestia	54,3	700,00	38.010,00
Locali di servizio chiesa	73,6	550,00	40.480,00
<b><i>Totale Chiesa e annessi</i></b>	<b><i>307,40</i></b>		<b><i>347.740,00</i></b>
<i>Chiostro e Foresteria</i>			
Foresteria e w.c. lato portico	56,7	380,00	21.546,00
Portico ingresso Foresteria	7,0	200,00	1.400,00
Porticato del chiostro	113,5	1.500,00	170.250,00
Appendice chiostro	23,2	1.500,00	34.800,00
Corte interna del chiostro	92,5	700,00	64.750,00
<b><i>Totale Chiostro e Foresteria</i></b>	<b><i>292,90</i></b>		<b><i>292.746,00</i></b>
<i>Convento</i>			
Vano scala lato chiesa	26,3	300,00	7.890,00
Cucina piccola	15,4	550,00	8.470,00
Refettorio	77,9	1.200,00	93.480,00
Cucina grande – locale ad “L”	29,1	550,00	16.005,00
Cucina grande – loc. servizio	8,8	550,00	4.840,00
Cucina grande – loc. maggiore	44,9	550,00	24.695,00
Magazzino	8,1	500,00	4.050,00
Magazzino	2,3	500,00	1.150,00
Sala pranzo	144,0	500,00	72.000,00
Vano scala lato sala pranzo	19,0	300,00	5.700,00
Locale 24	5,4	300,00	1.620,00
Locale 25	7,2	400,00	2.880,00
Locale 26	3,4	400,00	1.360,00
Locale 27	12,0	400,00	4.800,00
Locale 28	13,7	400,00	5.480,00
Locale 29	8	300,00	2.400,00
Locale cantina 30	45,6	400,00	18.240,00
Locale 31	8,4	400,00	3.360,00
Locale 32	8,4	300,00	2.520,00
Locale macelleria 33	17,0	300,00	5.100,00
Locale 34	8,5	300,00	2.550,00
Locale 35	41,8	500,00	20.900,00
Locale wc 35	1,8	350,00	630,00
Vano scala	12,0	300,00	3.600,00
<b><i>Totale Convento</i></b>	<b><i>569,00</i></b>		<b><i>313.720,00</i></b>
<i>Collegiata</i>			
Locale 36	8,1	300,00	2.430,00
Galleria porticata 37	14,4	280,00	4.032,00
Galleria porticata 38	30,1	280,00	8.428,00
Locale w.c. 39	5,7	350,00	1.995,00
Locale 40	4,4	400,00	1.760,00
Locale w.c. 41	5,4	350,00	1.890,00
Locale aula 42	71,3	600,00	42.780,00
Locale aula 43	15,3	600,00	9.180,00
corridoio 44	10,9	300,00	3.270,00
Locale aula 45	32,8	600,00	19.680,00
corridoio 46	10,8	300,00	3.240,00
Locale aula 47	42,8	600,00	25.680,00
Stanza vano scala	11,5	500,00	5.750,00
Vano scala	25,4	300,00	7.620,00
Vano scala lato palestra	31,2	300,00	9.360,00
<b><i>Totale Collegiata</i></b>	<b><i>320,10</i></b>		<b><i>147.095,00</i></b>



Descrizione	Superficie netta (mq) PIANO TERRA		
<i>Tipografia</i>			
Locale ufficio 49	15,5	350,00	5.425,00
Locale tipografia 50	81,4	350,00	28.490,00
Locale tipografia 51	197,9	350,00	69.265,00
<b><i>Totale tipografia</i></b>	<b><i>294,80</i></b>		<b><i>103.180,00</i></b>
<b>Descrizione</b>			
	<b>Sup.netta (mq) PIANO PRIMO</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore totale</b>
<i>Convento</i>			
Locale 55	17,1	500,00	8.550,00
Locale 55 wc	3,9	350,00	1.365,00
Locale 56	15,0	500,00	7.500,00
Locale 56 wc	1,5	350,00	525,00
balcone 56	2,3	180,00	414,00
Locale 57	1,5	500,00	750,00
Locale 57 wc	1,50	350,00	525,00
balcone 57	2,3	180,00	414,00
Locale 58	16,2	500,00	8.100,00
Locale 58 wc	1,5	350,00	525,00
balcone 58	2,3	180,00	414,00
Locale 59	5,0	300,00	1.500,00
Locale 60	18,1	550,00	9.955,00
Locale 61	7,7	400,00	3.080,00
Locale 62	2,9	400,00	1.160,00
Locale 63	50,4	550,00	27.720,00
Locale 64	9,3	500,00	4.650,00
Locale 65	8,8	500,00	4.400,00
Locale 66	9,4	500,00	4.700,00
Locale 67	9,6	500,00	4.800,00
Locale 68	13,5	200,00	2.700,00
Locale 69	14,2	200,00	2.840,00
Locale 70	14,1	200,00	2.820,00
Locale 71	11,5	200,00	2.300,00
Locale 72	13,4	200,00	2.680,00
Locale 73	13,2	200,00	2.640,00
Locale 74	13,1	200,00	2.620,00
Locale 75	2,7	200,00	540,00
Locale 76	3,1	200,00	620,00
Locale 77	7,8	400,00	3.120,00
Locale 78-79-80	6,6	400,00	2.640,00
Locale 81	3,9	400,00	1.560,00
Locale 82	6,4	200,00	1.280,00
terrazza	8,8	120,00	1.056,00
terrazza	11	120,00	1.320,00
scala	9,9	300,00	2.970,00
Locale 83	10,2	300,00	3.060,00
Locale 84	49,5	550,00	27.225,00
Locale 85	15,6	400,00	6.240,00
Locale 86	3,9	200,00	780,00
Locale 87	14,3	500,00	7.150,00
Locale 88	10,6	500,00	5.300,00
Locale 89	10,5	500,00	5.250,00
Locale 90	11,4	500,00	5.700,00
Locale 91, 92, 93	12,5	400,00	5.000,00



Scala	9,0	300,00	2.700,00
Scala lato chiesa	21,3	300,00	6.390,00
Corridoi	236,5	300,00	70.950,00
Lastrico solare	160	120,00	19.200,00
<b>Totale Convento</b>	<b>904,80</b>		<b>289.698,00</b>
<b>Collegiata</b>			
Locale 95	20	400,00	8.000,00
Locale 96	148,6	500,00	74.300,00
Locale 97	4,7	500,00	2.350,00
Locale 98	4,8	400,00	1.920,00
Locale 99	9,1	500,00	4.550,00
Locale 100	87,3	1300,00	113.490,00
Scala cortile	18,6	300,00	5.580,00
Scala palestra	23	300,00	6.900,00
<b>Totale Collegiata</b>	<b>316,10</b>		<b>217.090,00</b>
<b>Palestra</b>			
Locale 102	10,1	280,00	2.828,00
Locale 103	296,4	400,00	118.560,00
Locale 104	16,4	350,00	5.740,00
Locale 105	54,3	350,00	19.005,00
portico	18,2	180,00	3.276,00
scala esterna	5	200,00	1.000,00
<b>Totale Palestra</b>	<b>400,40</b>		<b>150.409,00</b>
<b>Descrizione</b>	<b>Superficie netta (mq)</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore totale</b>
	<b>PIANO SECONDO</b>		
<b>Convento</b>			
Locale 107	3,4	400,00	1.360,00
Locale 108	10	500,00	5.000,00
Locale 109	13,7	500,00	6.850,00
Locale 110	25,56	400,00	10.224,00
Locale 111	3,7	400,00	1.480,00
Locale 112	6,8	400,00	2.720,00
Locale 113	3,0	400,00	1.200,00
Locale 114	4,0	400,00	1.600,00
Locale 115	16,4	400,00	6.560,00
Locale 116	17,5	450,00	7.875,00
Locale 117	14,7	450,00	6.615,00
Locale 118	14,45	450,00	6.502,50
Locale 119	14,0	450,00	6.300,00
Locale 120	14,9	450,00	6.705,00
corridoio 121	41,6	300,00	12.480,00
Locale 122	7,43	300,00	2.229,00
Locale 123	12,6	300,00	3.780,00
Locale 124	52,03	250,00	13.007,50
corridoio 125	51,2	250,00	12.800,00
corridoio 125 bis	22,75	300,00	6.825,00
Locale 126	7,5	500,00	3.750,00
Locale 127	7,8	500,00	3.900,00
Locale 128	7,8	500,00	3.900,00
Locale 129	7,5	500,00	3.750,00
Locale 130	7,5	500,00	3.750,00
Locale 131	7,8	500,00	3.900,00
Locale 132	7,8	500,00	3.900,00
Locale 133	7,5	500,00	3.750,00



Locale w.c. 126	3	350,00	1.050,00
Locale w.c. 127	3	350,00	1.050,00
Locale w.c. 128	3	350,00	1.050,00
Locale w.c. 129	3	350,00	1.050,00
Locale w.c. 130	3	350,00	1.050,00
Locale w.c. 131	3	350,00	1.050,00
Locale w.c. 132	3	350,00	1.050,00
Locale w.c. 133	3	350,00	1.050,00
Locale 134	16,73	250,00	4.182,50
Locale 135	16,4	250,00	4.100,00
Locale 136	19	250,00	4.750,00
Locale 137	22	250,00	5.500,00
Locale 138	6	250,00	1.500,00
Balcone 116	4,3	180,00	774,00
Balcone 117	4,0	180,00	720,00
Balcone 118	3,9	180,00	702,00
Balcone 119	3,8	180,00	684,00
Balcone 120	4,1	180,00	738,00
Terrazza	119	120,00	14.280,00
terrazza	6,2	120,00	744,00
<b>Totale Convento</b>	<b>660,35</b>		<b>199.787,50</b>
<b>Collegiata</b>			
Locale 139	22	400,00	8.800,00
Locale 140	248,2	500,00	124.100,00
Locale 141	9,1	500,00	4.550,00
Scala 142	21,9	300,00	6.570,00
Scala cortile	18,6	300,00	5.580,00
Servizi 143	40,6	400,00	16.240,00
terrazza	305	120,00	36.600,00
<b>Totale Collegiata</b>	<b>665,40</b>		<b>202.440,00</b>
<b>Descrizione</b>	<b>Superficie netta (mq)</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore totale</b>
	<b>PIANO TERZO</b>		
<b>Collegiata</b>			
Locale 148	29,4	400,00	11.760,00
Locale 149	33,5	500,00	16.750,00
Locale 150	34,0	500,00	17.000,00
Locale 151	32,6	500,00	16.300,00
Locale 152	34,5	500,00	17.250,00
Locale 153	50,2	400,00	20.080,00
Locale 154	47,5	300,00	14.250,00
Locale scala 155	12,9	300,00	3.870,00
servizi 156	24,5	400,00	9.800,00
Locale 157	5,2	200,00	1.040,00
Scala 158	13,3	300,00	3.990,00
<b>Totale Collegiata</b>	<b>317,60</b>		<b>132.090,00</b>
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. netta (mq)</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore totale</b>
<b>Autorimessa</b>	54,6	300,00	16.380,00
<b>Annessi agricoli</b>			
Annesso A	20,3	130,00	2.639,00
Annesso B	11,2	130,00	1.456,00
Annesso C	15,4	60,00	924,00
Annesso D (p.t. + p. 1°)	88,0	80,00	7.040,00
<b>Totale annessi</b>	<b>134,90</b>		<b>12.059,00</b>



<i>Grotta</i>	65,7	50,00	3.285,00
<i>Annesso rudere</i>	7,26	a corpo	300,00
<i>Vasca irrigua</i>	65,55	a corpo	7.000,00
<i>Serra</i>	72,30	a corpo	1.000,00
<i>Pozzo romano</i>		a corpo	3.000,00
<b>TOTALE FABBRICATI</b>			<b>2.439.019,50</b>

Per quanto riguarda la stima dei terreni di pertinenza del complesso, sulla base dei certificati di destinazione urbanistica reperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Orte, nonché dalla valutazione delle peculiarità dei terreni in esame e della documentazione reperita, si ha:

<b>Fg.</b>	<b>P.lla</b>	<b>Qualità</b>	<b>Superficie</b>	<b>V.A.M. R. Agr. n. 5</b>	<b>Valore</b>	<b>Valore di stima</b>
45	401	Ente urbano	ha 1.32.18	-	A corpo	26.436,00
45	399	Ente urbano	78 mq		A corpo	156,00
<b>TOTALE ENTE URBANO</b>						<b>26.592,00</b>
45	9	Seminativo	are 16.00	€/ha 11.500	€ 1.840,00	€ 1.500,00
45	10	Uliveto	are 65.50	€/ha 12.700	€ 8.318,50	€ 8.500,00
45	24	Bosco ceduo	are 32.30	€/ha 7.250	€ 2.341,75	€ 2.400,00
45	398	Bosco ceduo	ha 4.38.02	€/ha 7.250	€ 31.756,45	€ 8.000,00
45	245	Semin. Arborato	are 19.60	€/ha 10.050	€ 1.969,80	€ 1.500,00
45	246	Semin. Arborato	are 1.20	€/ha 10.050	€ 120,60	€ 150,00
<b>TOTALE TERRENI</b>						<b>22.050,00</b>

Si specifica che, sebbene la particella 401, come anche altre del compendio, ricada, sulla base della Convenzione urbanistica in atti, in zona F3, nel verbale della Conferenza dei Servizi del 17.06.2009, è specificato che “*andrà inserita, nelle NTA del P.R.G. vigente e della variante generale adottata e trasmessa alla Regione, la seguente*



*dicitura: in merito alla zona F3 in località Colle S. Bernardino non trovano applicazione i suddetti parametri, ma si potranno realizzare esclusivamente le opere di recupero dei fabbricati esistenti, approvate in sede di conferenza dei servizi del 17.06.2009”.. Nel medesimo verbale è altresì specificato che: “in ogni caso, le aree non oggetto di edificazione col presente progetto, dovranno essere mantenute libere da nuova edificazione anche se individuate in zona F3 nella variante urbanistica, né potranno essere oggetto di ulteriore variante urbanistica”.*

Pertanto sono da escludersi utilizzazioni di ulteriori cubature residue sui terreni in esame.

Occorre infine detrarre dal valore dell’immobile i maggiori costi necessari alla demolizione e/o regolarizzazione del manufatto non accatastato che insiste sull’area esterna (**fotografia n. 220**), che risultano pari a circa € 3.000,00.

Altro metodo di indagine finalizzato a determinare il valore del complesso immobiliare è l’analisi del prezzo di vendita, riportato nell’atto stipulato il 28.06.2006 dal notaio Ester Suglia.

Nell’atto è riportato che i fabbricati furono venduti al prezzo di € 2.500.000,00, mentre i terreni al prezzo di € 20.000,00.

Rivalutando gli importi alla data odierna, con l’ausilio del software di calcolo delle rivalutazioni monetarie di ISTAT, si ottiene:

- fabbricati: € 2.940.000,00
- terreni: € 23.520,00.

Su tali importi, tuttavia, occorre applicare l’inevitabile deprezzamento subito dagli immobili a causa dello stato di incuria ed abbandono in cui versano, sottraendo altresì, dal prezzo rivalutato, le spese necessarie ad impedirne l’ammaloramento, che consistono sostanzialmente nel rifacimento delle coperture.



Tali spese, valutabili in modo accurato, solo a seguito di un'accurata progettazione, da effettuarsi previa effettuazione di saggi e rilievi di dettaglio, la quale esula dall'oggetto della presente relazione, possono essere stimate, con l'indispensabile approssimazione, in circa €/mq 400,00 per le coperture a tetto e in un costo, per i lastrici solari, di circa € 200,00 al mq.

Si ottiene pertanto il seguente deprezzamento sul prezzo rivalutato:

€ 2.940.000,00 - € 587.939,00 - € 132.620,00 = € 2.219.441,00,

che si approssima ad € 2.219.400,00.

Per quanto riguarda il valore dei terreni, il decremento di € 1.470,00 è dovuto sostanzialmente all'incuria in cui versa il complesso immobiliare.

Facendo una media tra i valori ottenuti con i metodi di stima adottati, si ottiene il più probabile valore di stima, pari a:

$V m = (\underline{€ 2.219.441,00} + \underline{€ 2.484.660,00}) / 2 = € 2.352.050,50,$

**che si approssima ad € 2.352.050,00.**

\* o \* o \* o \*

### **Quesito n. 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 consultazione 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.*

La sottoscritta ha adottato il criterio di stima per confronto diretto, confrontandolo con la rivalutazione del prezzo di vendita del complesso immobiliare oggetto di stima. Le fonti, oltre al testo "Nuovo Colombo - Manuale dell'Ingegnere - Hoepli", sono state stime di immobili simili per tipologia a quello pignorato, la consultazione di vari siti, tra cui "astegiudiziarie.it" nonché dei valori di stima riportati dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio, dalla C.C.I.A. di Viterbo, dal Borsino



Immobiliare e dai siti internet “Romolini Immobiliare – Christie’S International Real Estate” e dell’Agenzia del Demanio. Per quanto riguarda le decurtazioni del prezzo di stima si rimanda alla risposta al precedente quesito.

\* o \* o \* o \*

**Quesito n. 26**

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

La sottoscritta ritiene che, nonostante l’ampiezza dei locali e delle strutture, la bellezza paesaggistica del sito, l’importanza storico-artistica del complesso, nonché il valore simbolico-affettivo ed identitario rivestito per l’intera comunità di Orte, il cattivo stato di conservazione e gli ingenti investimenti da approntare anche solo per impedire un ulteriore degrado del complesso, costituiscono un forte deterrente all’acquisto, causando una contrazione del numero dei potenziali clienti, soprattutto sul mercato locale.

La tipologia dell’immobile, infatti consentirebbe di utilizzarlo come attività ricettiva, che, tuttavia, data la vastità del complesso, in una realtà poco sfruttata dal punto di vista turistico come il Comune di Orte (e della Tuscia in generale), risulterebbe probabilmente sovradimensionata rispetto alla richiesta del mercato locale e richiederebbe la necessità di ricorrere a circuiti turistici internazionali.

Ulteriori possibilità di sfruttamento potrebbero consistere nell’utilizzare il complesso come struttura sanitaria e socio-assistenziale o, in alternativa, alla creazione di un polo multifunzionale, di tipo ricettivo/turistico/culturale/scolastico.

\* o \* o \* o \*

**Quesito n. 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.*



Il complesso di edifici non risulta locato. Come riportato nell'allegato n. 11, la particella 10 del Foglio 45 risulta locata ad un canone annuo di € 70,00. Tale canone risulta sottostimato rispetto ai canoni d'affitto relativi ad uliveti, desumibili dalle tabelle della banca dati dei valori fondiari del CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria), che oscillano da €/ha 200 ad €/ha 350.

Infatti, considerando il valore di 200 €/ha, per il terreno in oggetto si avrebbe un canone annuo pari a 131 €.

\* o \* o \* o \*

Vetralla, 12 settembre 2020

Il consulente tecnico d'ufficio

*ing. Roberta Barbaranelli*

\* o \* o \* o \*

*La sottoscritta ha inviato a mezzo pec copia della suddetta relazione di consulenza tecnica al custode ed all'avvocato di parte attrice, inviando altresì copia cartacea alla soc. debitrice con raccomandata A/R, dando termine per eventuali note di osservazione fino al giorno 11 Settembre 2020. Alla data odierna non ha ricevuto alcuna comunicazione in merito, eccetto una mail della custode, a seguito della quale la sottoscritta ha effettuato una rettifica ad un refuso riguardante la locazione della particella 10 del Foglio 45.*

Vetralla, 12 Settembre 2020

Il consulente tecnico d'ufficio

*ing. Roberta Barbaranelli*



## ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione di Consulenza Tecnica n. 220 fotografie ed i seguenti documenti:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Estratto di mappa catastale;
3. Visure catastali;
4. Planimetrie catastali;
5. Elenco immobili;
6. Ispezioni ipotecarie;
7. Atto di compravendita;
8. Atto di provenienza antecedente il ventennio;
9. Atto di provenienza antecedente il ventennio;
10. Visura Camerale;
11. Contratto di affitto;
12. Convenzione urbanistica;
13. Certificati di destinazione urbanistica.
14. Usi civici
15. Atti reperiti presso ufficio tecnico comunale e Sovrintendenza.

\* o \* o \* o \*

Vetralla, 12 settembre 2020

Il consulente tecnico d'ufficio

*ing. Roberta Barbaranelli*

