

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE FALLIMENTARE
GIUDICE DELEGATO DOTT. FEDERICO BONATO
CURATORE: AVV. STEFANO VONA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 4/2026
RESIDENZE E STILE S.R.L.

La presente relazione peritale è composta dei seguenti paragrafi:

1. PREMESSA	2
2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE	2
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO	5
4. DESCRIZIONE DEI BENI E DEI PROGETTI AUTORIZZATI	7
5. ANALISI TECNICHE ED AMMINISTRATIVE	12
6. ANALISI CATASTALE E CONSISTENZE	14
7. ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE – STATO MANUTENTIVO	18
8. SINTESI DEL METODO DI STIMA	20
9. VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE	23
10. CONCLUSIONI	29



1. PREMESSA

Per incarico conferito dalla PBG s.r.l. in qualità di commissario/soggetto specializzato indicato nell'ambito del programma di liquidazione dal Curatore Avv. Stefano Vona ed approvato dal Giudice in data 17/07/2026 in relazione alla Liquidazione Giudiziale n. 4/2026 della società "Residenze e Stile S.r.l.", il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli n. 90, redige la presente perizia al fine di determinare il valore dei seguenti beni:

- Complesso edilizio con corte esclusiva, sito in Comune di Castel Viscardo (TR) Via Tagliamento – Via Principe Spada
- Striscia di terreno agricolo adiacente al complesso edilizio, sito in Comune di Castel Viscardo (TR)

Al fine di espletare l'incarico conferitogli, il sottoscritto, previo accordo con il Curatore, Avv. Stefano Vona, sulla scorta della documentazione fornita e delle planimetrie catastali reperite, ha eseguito un sopralluogo in data 21.05.2026, al fine di accertare le caratteristiche ubicazionali e lo stato manutentivo oltre a verificarne la reale consistenza. In concomitanza sono stati svolti opportuni accertamenti ed indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in comune commercio, attribuibile ai beni oggetto della stima.

Successivamente in data 16.06.2026 il sottoscritto ha eseguito un accesso agli atti presso il Comune di Castel Viscardo prendendo visione di tutta la documentazione urbanistica e catastale dell'immobile.

2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

2.1 Inquadramento urbano e caratteristiche generali del Comune



Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato nel territorio comunale di Castel Viscardo, comune italiano della provincia di Terni, nella regione Umbria. Il centro urbano sorge su un pianoro tufaceo a un'altitudine di circa 507 metri s.l.m., dominante la valle del fiume Paglia, e si caratterizza per una forte connotazione storica, monumentale e paesaggistica. L'immobile in esame è inserito nel nucleo storico/centrale del paese, posizionato strategicamente lungo la direttrice viaria di Via Tagliamento, con affacci secondari e pertinenze distribuiti su Via Principe Spada e linee di confine che intercettano il tessuto urbano consolidato. La zona è caratterizzata prevalentemente da un'edilizia storica in muratura portante alternata a interventi di ristrutturazione ed espansione successivi.

2.2 Accessibilità e collegamenti stradali

Sotto il profilo infrastrutturale e dei collegamenti, l'accessibilità al compendio è garantita direttamente dalla viabilità comunale. I collegamenti macro-territoriali e di medio-lungo raggio risultano così articolati:

- **Viabilità primaria:** Il Comune è servito principalmente dalla Strada Provinciale 44 (SP44) e si trova a breve distanza dalla Strada Statale 71 Umbro-Casentinese (SS71), arteria fondamentale di collegamento con il nodo di Orvieto (distante circa 13 km).
- **Collegamenti autostradali e ferroviari:** Il principale snodo di collegamento nazionale è rappresentato dal casello autostradale di Orvieto sull'Autostrada A1 (Milano-Napoli) e dall'omonima stazione ferroviaria (Linea Direttissima Firenze-Roma), che garantiscono l'accessibilità logistica verso i principali centri urbani del Centro Italia (Roma e Firenze).
- **Accessibilità locale:** L'accesso diretto ai corpi di fabbrica (in particolare alle zone destinate a cantine, magazzini e piazzale interno) avviene tramite le strade urbane di Via XX Settembre e Via Principe Spada, che presentano calibri stradali idonei al traffico locale e di servizio, sebbene condizionati dalle limitazioni tipiche dei centri



storici.

2.3 Servizi e urbanizzazione della zona

La zona in cui ricade il fabbricato è classificata come area urbanizzata consolidata e risulta interamente servita dalle principali reti tecnologiche a rete pubblica. Nello specifico si riscontra la presenza di:

- **Urbanizzazione primaria:** Rete idrica comunale, rete fognaria, rete di distribuzione dell'energia elettrica, illuminazione pubblica perimetrale, rete gas metano e infrastrutture di telecomunicazione.
- **Servizi di prossimità:** Data la collocazione centrale nel tessuto di Castel Viscardo, i principali servizi di base (uffici comunali, sportelli postali, attività commerciali di vicinato, presidi sanitari di primo livello e istituti scolastici dell'obbligo) si trovano nelle immediate vicinanze, risultando raggiungibili anche a piedi.





3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

3.1 Strumenti Urbanistici Comunali (P.R.G. di Castel Viscardo - Parte Operativa)

L'immobile oggetto di stima è inserito all'interno del Piano Regolatore Generale - Parte Operativa del Comune di Castel Viscardo, specificamente censito all'interno del comparto di pianificazione denominato "KO_25 S. Antonio_2"

In base alla cartografia ufficiale di Piano, l'area di sedime dei corpi di fabbrica e le relative pertinenze presentano una doppia classificazione urbanistica integrata:

- **Zona A:** Destinata a complessi edilizi storici soggetti a recupero, ristrutturazione edilizia e/o urbanistica.
- **Subsistemi R1 (Art. 13 N.T.A.):** Tessuto insediativo storico del territorio comunale volto alla conservazione, tutela e valorizzazione dei caratteri fisici, morfologici e funzionali originari.

3.2 Disciplina di zona e vincoli operativi (Art. 13 N.T.A.)

La disciplina d'uso e di trasformazione dei beni in esame è strettamente regolata dall'Art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) relativo ai *Subsistemi R1*, il quale stabilisce prescrizioni vincolanti di fondamentale importanza ai fini della presente valutazione estimativa:

1. **Divieto generale di demolizione e deroga per pubblica incolumità:** Il comma 3 dell'Art. 13 vieta espressamente la demolizione degli edifici esistenti, l'ampliamento, l'aumento della cubatura e del rapporto di copertura. Tuttavia, la norma introduce una deroga fondamentale recitando: "*[...] fatto salvo l'intervento per necessità di pubblica incolumità accertata dall'autorità competente*". Tale fattispecie si applica alla porzione strutturale moderna in cemento armato che, come descritto nell'analisi dello stato dei luoghi, si presenta instabile e pericolante, legittimandone la demolizione controllata in sede di riqualificazione.
2. **Strumento attuativo obbligatorio:** Ai sensi del comma 4, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica all'interno della Zona A/R1 devono essere attuati in forma indiretta mediante piano di recupero di iniziativa privata, pubblica o mista convenzionato con l'Amministrazione Comunale. I contenuti del piano devono basarsi su un rigoroso rilievo critico, geometrico e tipologico delle tecnologie costruttive originarie.
3. **Destinazioni d'uso consentite:** Il comma 7 individua un ampio spettro di destinazioni d'uso compatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona, tra cui si riscontrano le attuali configurazioni dei beni in esame: abitazioni, uffici professionali, locali di deposito (con superficie netta calpestabile $\leq 100,00$ mq per singola attività artigianale, espandibile a servizio delle altre funzioni) e autorimesse pubbliche e private.

4. **Parametri di densità edilizia:** Il comma 9 prescrive che le densità edilizie di zona e fondiaria non debbano superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico/artistico. Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% di quella media della zona, con un valore massimo insuperabile fissato in 1,67 mc/mq.

3.3 Vincoli sovraordinati e rigenerazione

Trattandosi di un'area inserita nel perimetro dei Centri Antichi e individuata come "Ambiti di Rivitalizzazione Prioritaria" (ARP) ai sensi della L.R. n. 12 del 10 luglio 2008, l'immobile sconta un forte condizionamento operativo dovuto all'obbligo di conservazione integrale della compagine muraria in mattoni e tufo. Qualsiasi progetto di riqualificazione energetica, strutturale o funzionale, pur potendo beneficiare di specifiche premialità urbanistiche legate alla qualità architettonica del recupero (Art. 11 L.R. 12/2008), dovrà ottenere il preventivo parere favorevole degli organi di tutela competenti.

4. DESCRIZIONE DEI BENI E DEI PROGETTI AUTORIZZATI

4.1 Descrizione generale della struttura e consistenza fisica

Il compendio in oggetto è costituito da un articolato complesso edilizio originariamente destinato ad attività produttiva e di stoccaggio agro-industriale (viste le indicazioni storiche di cantine, magazzini e silos), con annesse porzioni direzionali e residenziali. Dal punto di vista architettonico e strutturale, l'immobile evidenzia una netta cesura tra due corpi di fabbrica adiacenti:

1. **Il Nucleo storico (in muratura):** Realizzato in muratura portante di mattoni e tufo. Questa porzione, tutelata dalle norme di Piano (Art. 13 N.T.A. - Sistemi R1), presenta i caratteri tipologici della fabbrica storica e mostra i segni di pregressi interventi di consolidamento (catene e tiranti metallici sui prospetti). Attualmente versa in stato di grave degrado manutentivo, con diffusa inagibilità, parziali cedimenti degli orizzontamenti interni e vegetazione infestante sulle coperture.



2. **L'Ampliamento moderno (in cemento armato):** Struttura addossata in epoca recente, caratterizzata da telai e solai in cemento armato e una scala esterna di collegamento. Tale porzione è strutturalmente compromessa, instabile e pericolante, qualificandosi come un elemento incongruo rispetto al contesto storico e per la quale è prevista la demolizione.

L'intero perimetro del complesso è interdetto e protetto da recinzione di cantiere per ragioni di pubblica incolumità, a tutela del traffico veicolare e pedonale di Via XX Settembre e Via Principe Spada.

4.2 Analisi d'archivio: Il Piano di Recupero del 1992 (Comparto KO_25)

Ai fini della precisa determinazione della consistenza geometrica e volumetrica del compendio, non essendo parzialmente possibile il rilievo interno diretto di tutte le porzioni a causa del dichiarato stato di inagibilità e pericolo di crollo, si è fatto riferimento alla documentazione tecnica d'archivio reperita presso gli uffici comunali.

Nello specifico, l'area è stata oggetto di un **"Piano di Recupero in Castel Viscardo - Proprietà Edelferio Forbicioni ed altri"**, regolarmente esaminato e **approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 07/08/1992 (Verbale n. 11)**, munito di visto del Sindaco pro-tempore. Sebbene tale strumento attuativo sia da considerarsi decaduto per decorrenza dei termini privatistici ed amministrativi, i relativi elaborati grafici e di calcolo (redatti ai sensi del D.M. 1444/1968) costituiscono l'unico parametro scientifico ufficiale per l'identificazione dei volumi legittimi esistenti sul lotto.

Tabella consistenze volumetriche originarie (stato di fatto approvato)

Secondo i calcoli metrici e le scomposizioni geometriche asseverate nei grafici del citato Piano di Recupero, il compendio sviluppa una **Volumetria Esistente Totale pari a 9.497,97 mc**, così ripartita nei diversi corpi di fabbrica originari:



Corpo di Fabbrica	Perimetro (ml)	Altezza Ponderale (m)	Volume Lordo (mc)	Destinazione / Note d'Archivio
Corpo A	123,95	6,56	2.992,35	Nucleo principale (Opifici/Depositi)
Corpo B	50,90	7,46	1.112,62	Porzione strutturale adiacente
Corpo C	60,20	12,61	2.039,04	Struttura a torre / Silos e stoccaggio
Corpo D	45,00	6,57	663,97	Locali magazzino / Pertinenze
Corpi Minori / Altri	—	—	2.331,21	Porzioni interne e collegamenti complessi
Corpo H	—	—	214,51	<i>Porzione recente individuata da demolire</i>
Corpo G	—	—	59,99	<i>Porzione recente individuata da demolire</i>
Corpo E	—	—	74,40	<i>Porzione recente individuata da demolire</i>
Corpo I	—	—	9,88	<i>Manufatti minori individuati da demolire</i>
VOLUMETRIA TOTALE			9.497,97	

La decadenza formale del Piano di Recupero del 1992 comporta l'impossibilità di considerare le destinazioni d'uso "di progetto" allora previste come diritti acquisiti. Tuttavia, la presenza di una pianificazione strutturata e approvata nel 1992 (che prevedeva già la **demolizione obbligatoria di complessivi 358,78 mc** relativi ai corpi incongrui G, H, E, I per motivi di risanamento ambientale e decoro urbano) traccia la linea guida tecnica per qualsiasi futuro intervento. In sede di valutazione il bene viene stimato nello stato di fatto in cui si trova, ma il calcolo terrà conto del fatto che la cubatura lorda ammissibile per un futuro recupero si attesta



sul nucleo storico (circa **9.139,19 mc** al netto delle demolizioni obbligatorie), valore che un potenziale investitore utilizzerà come base per lo sviluppo del nuovo piano attuativo ai sensi dell'Art. 13 delle N.T.A..

4.4 Obiettivi del Piano di Recupero e articolazione in U.M.I.

La relazione tecnica illustrativa del Piano di Recupero del 1992, a firma dell'Arch. P. Wilmer Desideri, evidenzia come il compendio presentasse già all'epoca i caratteri tipici dell'archeologia industriale inserita nel tessuto urbano consolidato del centro antico di Castel Viscardo. Lo strumento attuativo si basava sul concetto del *"restauro dei Contenitori nei centri storici"*, affrontando una superficie coperta complessiva di circa **2.400 mq.**

Al fine di pianificare la rigenerazione del complesso, il Piano strutturava l'intervento dividendo l'immobile in due macro-comparti funzionali, denominati Unità Minime di Intervento (U.M.I.):

- **U.M.I. n. 1 (Recupero filologico):** Comprendente i nuclei di più antica formazione (corpi in muratura di mattoni e tufo), per i quali veniva prescritto un intervento di restauro e risanamento conservativo volto alla salvaguardia degli elementi architettonici e materici originari.
- **U.M.I. n. 2 (Ristrutturazione edilizia e demolizione):** Individuata nelle porzioni strutturalmente più compromesse ed incongrue (compresi i corpi di fabbrica degradati e le superfetazioni recenti). Per questo comparto, la relazione evidenziava già nel 1992 una situazione di grave dissesto a causa di *"notevoli infiltrazioni d'acqua e fognature, crolli parziali ed annunciati di tetti ecc..."*, prescrivendo la demolizione totale o parziale e la successiva ricostruzione con ridistribuzione dei volumi interni.

4.5 Destinazioni d'uso potenziali e riconversione

Sotto il profilo dello sviluppo commerciale del lotto — elemento cardine di valutazione per la presente Liquidazione Giudiziale — la relazione d'archivio evidenzia che il complesso possiede una forte vocazione alla riconversione funzionale.

L'ipotesi progettuale originariamente vagliata e ritenuta urbanisticamente compatibile prevedeva la trasformazione dell'intero impianto in una **struttura ricettivo-alberghiera (Albergo/Casa-Albergo)**, così articolata:



1. **Funzione ricettiva e servizi:** Realizzazione di camere per gli ospiti, reception, foyer e una sala ristorante con annessi locali cucina e dispensa ricavati nei suggestivi spazi storici voltati del livello seminterrato.
2. **Funzione residenziale di servizio:** Un'unità abitativa da destinare stabilmente al custode o al gestore della struttura.
3. **Aree esterne e standard:** Utilizzo del piazzale interno di pertinenza (Particella 17) per il soddisfacimento degli standard urbanistici e dei parcheggi privati previsti dalla Legge n. 122/1989.

4.6 Conclusioni sulle analisi effettuate

Sebbene il Piano di Recupero descritto sia decaduto e l'immobile si trovi oggi in uno stato manutentivo ulteriormente peggiorato rispetto all'epoca della redazione del progetto, le risultanze tecniche fin qui esposte permettono di trarre conclusioni determinanti per l'esperimento di vendita giudiziaria:

- Lo stato di inagibilità e pericolo di crollo non è una condizione recente, ma un dissesto strutturale storico e consolidato che richiede interventi di ripristino strutturale profondo (U.M.I. 2).
- Il perimetro volumetrico (9.497,97 mc) e la superficie coperta 2.400 mq sono dati certi e legittimi, che escludono il rischio di abusivismo edilizio originario.
- Il compendio, pur catastalmente diviso in categorie non omogenee (D/7, C/2, A/4), possiede una destinazione urbanistica unitaria d'area (Comparto KO_25) che ne consente la trasformazione in una struttura alberghiera o residenziale integrata. Il valore del bene sul mercato sarà pertanto calcolato non sulla base dei singoli immobili disgiunti, bensì sul valore complessivo dell'intero "contenitore storico" suscettibile di totale rigenerazione.



5. ANALISI TECNICHE ED AMMINISTRATIVE

5.1 Titoli di proprietà e provenienza

La piena proprietà del compendio immobiliare oggetto della presente stima risulta attualmente in capo alla società Residenze e Stile S.r.l., con sede legale in Viterbo (VT), Codice Fiscale 01885300564, in virtù di distinti titoli di provenienza trascritti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Terni - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

I cespiti risultano catastalmente censiti con frazionamento all'indirizzo di Piazza IV Novembre (già Via XX Settembre / Via Principe Spada come da risultanze dei vecchi elaborati grafici del Piano di Recupero).

Per quanto concerne la storia giuridica e la provenienza ventennale dei singoli cespiti, si evidenziano le seguenti risultanze d'archivio:

- **Atto di provenienza (Particella 17 - Sub 7, 8 e 9):**
 - **Tipologia di Atto:** Atto Notarile Pubblico - Compravendita (Atto tra vivi).
 - **Data Stipula:** 25/06/2007.
 - **Estremi di Trascrizione:** Trascritto a Terni in data 24/07/2007 al **Registro Generale n. 9327** e **Registro Particolare n. 5803** (Presentazione n. 23).
 - **Notaio Rogante:** Dott. Fabrizio Fortini con sede in Viterbo (VT), Repertorio n. 37199 / Raccolta n. 21164.
 - **Soggetto contro (Venditore):** Forbicioni Loretta, nata a Roma (RM) il 11/11/1959 (C.F. FRB LTT 59S51 H501 D), proprietaria venditrice in regime di separazione dei beni.
 - **Soggetto a favore (Acquirente):** Residenze e Stile S.r.l., per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.
 - **Oggetto del trasferimento:** Il suddetto titolo ha interessato le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Viscardo al Foglio 16, Particella 17, Subalterno 7 (Cat. C/2, mq 165), Subalterno 8 (Cat. C/2, mq 140) e Subalterno 9 (Cat. A/4, 7 vani).



5.2 Ispezione ipotecaria e analisi delle formalità

Al fine di verificare la libertà dei beni da vincoli, gravami o trascrizioni pregiudizievoli, si è provveduto a eseguire apposita ispezione ipotecaria telematica, a favore e contro la società sopra menzionata.

Dall'esame delle risultanze ipotecarie emergono le seguenti formalità attive gravanti sul compendio:

A. Iscrizioni ipotecarie formalità N. 1: Ipoteca Volontaria

- **Data Iscrizione:** 12/11/2012
- **Estremi:** Registro Generale n. 11210 | Registro Particolare n. 1238 | Presentazione n. 31.
- **Dati del Titolo:** Atto Notarile Pubblico del 09/11/2012, a rogito del Notaio Massimiliano Pensato con sede in Vetralla (VT), Rep. n. 1857/1486.
- **Soggetto a Favore:** Banca di Viterbo Credito Cooperativo - Società Cooperativa per Azioni, con sede in Viterbo (VT), C.F. 00057680563.
- **Soggetto Contro:** Residenze e Stile S.r.l. (in qualità di Terzo Datore di Ipoteca); a garanzia del debitore principale Safira S.r.l..
- **Importi:** Capitale di € 1.300.000,00 per una somma totale iscritta pari a € **2.600.000,00** (derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, tasso annuo 4,922%, durata 15 anni, 3 mesi e 22 giorni).
- **Beni gravati:** Intero compendio di Castel Viscardo composto da Foglio 16, Particella 18 (ex Sub 6, Cat. D/7), Particella 17 Sub 7 (Cat. C/2), Sub 8 (Cat. C/2) e Sub 9 (Cat. A/4).

B. Trascrizioni Pregiudizievoli

• Formalità N. 2: Trascrizione di pignoramento immobiliare

- **Data Trascrizione:** 22/09/2017
- **Estremi:** Registro Generale n. 9524 | Registro Particolare n. 6582 | Presentazione n. 4.
- **Dati del Titolo:** Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento Immobili del 08/09/2017, redatto dall'Ufficiale Giudiziario di Terni (TR), Rep. n. 1472.



- **Soggetto a Favore:** Banca di Viterbo Credito Cooperativo Soc. Coop.va per Azioni.
- **Soggetto Contro:** Residenze e Stile S.r.l..
- **Note di Domicilio:** La parte creditrice elegge domicilio in Orvieto, Via L. de Mercanti n. 8, presso lo studio dell'Avv. Monia Caiello.
- **Beni gravati:** Intero compendio composto dalle unità catastali Foglio 16, Particella 18 (Cat. D/7), Particella 17 Sub 7 (Cat. C/2), Sub 8 (Cat. C/2) e Sub 9 (Cat. A/4).

6. ANALISI CATASTALE E CONSISTENZE

6.1 Identificazione catastale dei beni

I beni oggetto della presente procedura di Liquidazione Giudiziale risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Terni - Territorio, alle sezioni Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Castel Viscardo (TR), con toponomastica aggiornata all'indirizzo di Piazza Quattro Novembre n. 6. La titolarità dei cespiti risulta interamente in capo alla società Residenze e Stile S.r.l. (C.F. 01885300564), con sede legale in Viterbo (VT).

Le risultanze d'ordinario classamento ed identificazione storica vengono di seguito dettagliate:

A. Catasto Fabbricati

1. Foglio 16, Particella 18 (già correlata a Particella 17)

- **Categoria:** D/7 (Fabbricati costruiti per esigenze industriali).
- **Consistenza / Superficie:** *(Unità a destinazione speciale - senza indicazione di mq in visura).*
- **Rendita Catastale:** € 4.444,00.
- **Ubicazione e Piano:** Piazza Quattro Novembre n. 6 - Piano T-S1.
- **Note storiche ed Intestazione:** In capo alla società dal 25/06/2007 (in atti dal 24/07/2007) a seguito di compravendita a rogito del Pubblico Ufficiale



Fabrizio Fortini (Rep. n. 37199), acquisita dal precedente proprietario Forbicioni Edelferio (C.F. FRBDFR32P08G148T).

2. Foglio 16, Particella 17, Subalterno 7

- **Categoria:** C/2 (Magazzini e locali di deposito), Classe 2.
- **Consistenza:** 165 mq.
- **Superficie Catastale:** Totale 196 mq.
- **Rendita Catastale:** € 204,52.
- **Ubicazione e Piano:** Piazza Quattro Novembre n. 6 - Piano T.
- **Note storiche ed Intestazione:** In capo alla società dal 25/06/2007 tramite atto di compravendita a rogito del Notaio Fabrizio Fortini (Rep. n. 37199), acquistata dalla precedente proprietaria Forbicioni Loretta (C.F. FRBLTT59S51H501D). Unità derivante da Porzioni ex Rurali in atti dal 14/04/2003 (Pratica n. 33964).

3. Foglio 16, Particella 17, Subalterno 8

- **Categoria:** C/2 (Magazzini e locali di deposito), Classe 2.
- **Consistenza:** 140 mq.
- **Superficie Catastale:** Totale 172 mq.
- **Rendita Catastale:** € 173,53.
- **Ubicazione e Piano:** Piazza Quattro Novembre n. 6 - Piano 1.
- **Note storiche ed Intestazione:** In capo alla società dal 25/06/2007 tramite compravendita a rogito del Notaio Fabrizio Fortini (Rep. n. 37199), acquistata da Forbicioni Loretta. Unità derivante da Porzioni ex Rurali in atti dal 14/04/2003 (Pratica n. 33964).

4. Foglio 16, Particella 17, Subalterno 9

- **Categoria:** A/4 (Abitazione di tipo popolare), Classe 2.
- **Consistenza:** 7 vani.
- **Superficie Catastale:** Totale 124 mq (Totale escluse aree scoperte: 124 mq).
- **Rendita Catastale:** € 202,45.
- **Ubicazione e Piano:** Piazza Quattro Novembre n. 6 - Piano T-1-2.



- **Note storiche ed Intestazione:** In capo alla società dal 25/06/2007 tramite compravendita a rogito del Notaio Fabrizio Fortini (Rep. n. 37199), acquistata da Forbicioni Loretta. Unità derivante da Porzioni ex Rurali in atti dal 14/04/2003 (Pratica n. 33964).

B. Catasto Terreni

1. Foglio 16, Particella 640

- **Qualità / Classe:** RELIT STRAD (Relitto di strada pubblica dal 04/03/2010).
- **Superficie:** 03 are e 06 ca (complessivi 306 mq).
- **Redditi:** Reddito Dominicale e Agrario non determinati / assenti da visura esposta.
- **Note storiche ed Intestazione:** In capo alla società dal 16/05/2011 (in atti dal 01/06/2011) per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà, derivante da atto di compravendita (Istrumento - Atto pubblico) a rogito del Pubblico Ufficiale del Comune di Castel Viscardo, Repertorio n. 497 (Trascrizione n. 4499.1/2011).





Si evidenzia che, a causa del severo stato di fatiscenza, parziale crollo degli orizzontamenti interni e del conclamato pericolo per la pubblica incolumità, non è stato possibile eseguire un rilievo metrico diretto strumentale all'interno dei corpi di fabbrica.

Ai fini della determinazione della consistenza superficiale e volumetrica propedeutica alla stima, si è scelto pertanto di recepire integralmente i dati geometrici, le superfici lorde 2.400 mq e i volumi 9.497,97 mc asseverati e calcolati analiticamente all'interno del “*Calcolo Volumetrico dello Stato Attuale*” del Piano di Recupero del Comparto KO_25, approvato dal Comune di Castel Viscardo in data 07/08/1992 (Verbale n. 11). Tale scelta garantisce la perfetta corrispondenza tra la consistenza urbanistica legittima del "contenitore" e la base imponibile della valutazione, escludendo approssimazioni grafiche.



7. ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE – STATO MANUTENTIVO

7.1 Analisi dei sistemi costruttivi e dei materiali

Il compendio immobiliare presenta due sistemi costruttivi ben distinti sotto il profilo storico, strutturale e materico, i quali riflettono le diverse epoche di edificazione e di parziale ampliamento del complesso:

1. Struttura storica portante (nucleo originario):

- **Murature verticali:** Pareti perimetrali e di spina realizzate in muratura mista di pietra di tufo locale, blocchi calcarei e mattoni pieni faccia a vista. La compagine muraria denota spessori importanti, tipici dei fabbricati industriali d'inizio secolo scorso.
- **Elementi di consolidamento:** Sono presenti presidi strutturali metallici esterni (tiranti e piastre di ancoraggio in acciaio) installati lungo i prospetti verticali al fine di contrastare spinte residue e stabilizzare le pareti d'ambito.
- **Orizzontamenti e coperture:** Solai intermedi parzialmente crollati e parzialmente costituiti da strutture voltate in muratura ai livelli inferiori e solai in legno o orditura metallica ai livelli superiori, sormontati da un tetto a falde inclinate con manto di copertura in coppi e tegole laterizie.

2. Struttura moderna (Ampliamento/Servizi):

- **Intelaiatura strutturale:** Telaio con travi e pilastri in calcestruzzo armato gettato in opera, associato a solai in latero-cemento (travetti e pignatte).
- **Collegamenti:** Presenza di un corpo scala esterno, anch'esso realizzato in cemento armato, che garantisce l'accesso indipendente ai piani superiori.

7.2 Finiture interne ed esterne

Dato l'avanzato stato di abbandono, gli elementi di finitura risultano quasi interamente

degradati o assenti:

- **Intonaci e tinteggiature:** I fronti esterni presentano superfici cementizie grezze o intonaci civili macroscopicamente ammalorati, interessati da estesi fenomeni di distacco, dilavamento, efflorescenze saline e attacco biologico da parte di vegetazione infestante rampicante che colonizza intere porzioni di facciata.
- **Infissi e serramenti:** I portoni di accesso ai locali deposito al piano stradale sono costituiti da pesanti strutture metalliche obsolete o tamponamenti lignei degradati. I grandi portali ad arco sul retro, originariamente destinati al transito dei mezzi agricoli/industriali, presentano vecchi portoni in legno strutturalmente marci e parzialmente divelti. Gli infissi esterni dei piani superiori (finestre e fori luce) si presentano in legno sprovvisto di strati protettivi, marcio, parzialmente divolto o del tutto assente, lasciando l'interno del fabbricato esposto alle intemperie e all'avifauna.
- **Opere in ferro:** Le ringhiere di protezione della scala esterna e dei camminamenti alti sono realizzate in profilati di ferro profilato a sezione semplice, attualmente prive di verniciatura e interessate da un processo di ossidazione profonda con perdita di sezione utile.

7.3 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile è da qualificarsi come gravemente insufficiente, fatiscente, allo stato di rudere e totalmente inagibile, con criticità diffuse che ne minano la sicurezza strutturale localizzata. Il quadro patologico rilevato in sede di sopralluogo evidenzia:

1. **Carbonatazione e degrado del cemento armato:** Nella porzione di ampliamento recente si riscontra un gravissimo fenomeno di carbonatazione del calcestruzzo. Il distacco del copriferro ha causato l'esposizione diretta all'aria delle armature metalliche interrate. I ferri di armatura delle travi principali e dei travetti dei solai si presentano fortemente ossidati, scagliati e ridotti nel diametro nominale, determinando l'inevitabile perdita di capacità portante degli orizzontamenti intermedi.
2. **Dissesti nelle murature storiche e crolli degli orizzontamenti:** Le pareti in pietra e mattoni risentono del dilavamento sistematico causato dalle perdite persistenti o



dall'assenza delle coperture superiori. La malta di allettamento dei giunti risulta polverizzata o dilavata in più punti, innescando il rischio di fessurazioni o espulsione di elementi lapidei minori. Nelle porzioni retrostanti del complesso si riscontra lo svuotamento strutturale interno dei corpi di fabbrica, i cui solai e tetti sono storicamente crollati, lasciando le pareti d'ambito isolate e prive di vincoli di piano.

Le patologie edilizie riscontrate confermano la necessità di un intervento radicale di riqualificazione edilizia. Ai fini della determinazione del valore di stima:

- La porzione in cemento armato non è suscettibile di recupero economico mediante interventi di risanamento locale, confermando la previsione tecnica di totale demolizione controllata per motivi di pubblica incolumità.
- Il nucleo storico in muratura portante necessita di un immediato intervento di messa in sicurezza, consolidamento profondo delle tessiture murarie (scuci-cuci, reiniezione di malte), svuotamento dalla fitta vegetazione arbustiva interna e rifacimento integrale dei solai e del tetto ex novo.

Tali gravosi costi unitamente agli oneri derivanti dallo smaltimento dei materiali da crollo e delle porzioni demolite, rappresentano un passivo economico imponente che dovrà essere debitamente computato e detratto dal valore del compendio immobiliare per determinare il valore del bene allo stato attuale

8. SINTESI DEL METODO DI STIMA

Metodo del “costo di costruzione” o di “trasformazione”

Il criterio si basa sulla determinazione del valore di trasformazione sul presupposto che l'immobile viene considerato un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene un prodotto edilizio.

Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'immobile attuale, con k il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato finito si avrà la seguente equazione:



$$V_a = V_m - K$$

Nel costo di trasformazione concorrono vari fattori che riguardano, oltre agli oneri diretti di costruzione, tutti gli oneri derivanti dalle urbanizzazioni, dalle spese tecniche e dalle esposizioni finanziarie e di commercializzazione. Tale costo, incrementato di una percentuale per spese generali ed utili d'impresa consente di determinare il valore residuo del fabbricato all'attualità per differenza con il profitto presunto dei manufatti costruiti.

Il valore dell'immobile costruito finito verrà determinato con il metodo sintetico del "confronto" che si basa sul principio che i prezzi dei beni essendo questi dati concreti relativi ad avvenute contrattazioni in una determinata area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o generali che li condizionano.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguenti condizioni:

- eguale destinazione d'uso
- eguale area di mercato
- eguale periodo economico
- eguale classe economica e tipologia strutturale.

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche sia interne delle unità immobiliari che delle proprietà condominiali e le stesse caratteristiche estrinseche derivanti dall'ubicazione delle unità immobiliari nel contesto.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

Sono state condotte indagini a livello di Agenzie Immobiliari qualificate operanti nella zona, con l'intenzione di conoscere la localizzazione urbanistica, la topografia, l'andamento economico del territorio ed infine il prezzo di mercato. La valutazione ha teso alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Il termine "più probabile valore di mercato" sta ad indicare, sulla base della teoria della "ordinarietà", il giudizio di stima generalmente valido in riferimento a quelle circostanze che



con maggiore frequenza si riscontrano nel particolare mercato e settore.

La validità del metodo sintetico o di confronto, nel caso specifico, trae origine dal principio che i prezzi dei beni essendo questi dati concreti relativi ad avvenute contrattazioni in una determinata area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o generali che li condizionano.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguenti condizioni:

- eguale destinazione d'uso;
- eguale area di mercato;
- eguale periodo economico;
- eguale classe economica e tipologia strutturale

I beni stimati e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche sia interne che esterne ed estrinseche derivanti dall'ubicazione degli immobili nell'area di interesse.

In considerazione del fatto che l'operazione di recupero e trasformazione richiederà un certo tempo per essere portata a compimento il valore del bene all'attualità risulterà determinato dalla seguente formula che esprime la differenza tra il valore dei fabbricati finiti e tutti i costi da sostenere per la costruzione, compresi i profitti derivanti dall'iniziativa, attualizzato in funzione del tempo intercorrente tra la data della stima e la presunta data di inizio della redditività del bene.

$$V_a = \frac{V_m - (ZK + I_p + P)}{(1+r)^n}$$

Dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione



ZK = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato

9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Valutazione dell'immobile allo stato finito (post trasformazione)

Gli indici riscontrati dall'indagine svolta hanno determinato un valore medio a metro quadro che viene desunto dall'analisi di mercato effettuata consultando i prezzi di vendita di immobili a destinazione d'uso residenziale di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione e dalla consultazione dei valori presenti nei listini immobiliari e principalmente quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, come di seguito riportato.

Calcolo della superficie

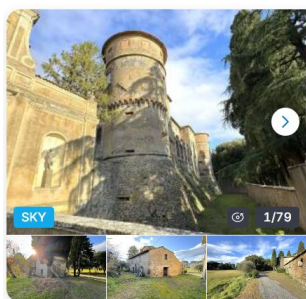
Il calcolo delle superfici, considerato lo stato di rudere dell'immobile, è stato effettuato, come già ampiamente descritto nei capitoli precedenti, sulla base del progetto di trasformazione e recupero che consente una volumetria di 9.497,97 mc sulla base dell'esistente con una superficie coperta di circa 2.400 mq considerando nel complesso l'intero "contenitore storico" suscettibile di totale rigenerazione in una struttura alberghiera o residenziale integrata.

La superficie commerciale viene determinata utilizzando quindi quella legittima coperta di mq 2.400 mq aumentata di una percentuale del 15% per le pertinenze per le aree scoperte private e per eventuali locali soffitte e cantine e pertanto pari a:



mq 2.400 + 15% = **mq 2.760,00.**

Indagini di mercato



€ 950.000 **ABITHA**

Palazzo - Edificio via Principe Spada 22, Centro, Castel Viscardo

5+ locali 1.450 m² Piano T

Castello di Madonna Antonia in vendita - Dimora storica con relative dependance, parco e vasca monumentale a Castel Viscardo (TR). In posizione dominante tranquilla e panoramica, con spettacolare veduta della riserva naturale del monte Rufeno e della valle del fiume Paglia, a pochi minuti da Orvieto, proponiamo in...

MESSAGGIO VISITA

655,00 €/mq



€ 107.000 **Rexer**

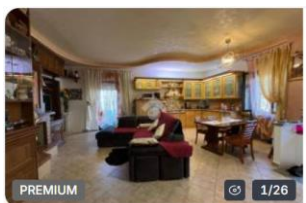
Trilocale piazza 4 Novembre, 2, Centro, Castel Viscardo

3 locali 150 m² 2 bagni Piano T

No Ascensore Balcone Cantina

MESSAGGIO VISITA

713,00 €/mq



€ 139.000 **TECHOCASA**

Trilocale via Ponte Giulio 9, Castel Viscardo

3 locali 90 m² 1 bagno Piano T

No Ascensore Balcone

MESSAGGIO VISITA

1.544,00 €/mq



€ 458.000 **HOMEPANDA**

Rustico viale della Resistenza 51, Pianlungo, Castel Viscardo

5+ locali 1.200 m² 3+ bagni No Ascensore

Balcone Terrazzo

MESSAGGIO VISITA

382,00 €/mq





€ 120.000 Spinelli Immobiliare

Quadrilocale piazza dello Statuto 9, Monterubiaglio, Castel Viscardo

4 locali 110 m² 1 bagno Piano 2

No Ascensore Arredato

MESSAGGIO VISITA

1.090,00 €/mq



€ 115.000 GREAT ESTATE

Appartamento via del Giardino, Monterubiaglio, Castel Viscardo

5+ locali 114 m² 2 bagni Piano T

MESSAGGIO VISITA

1.009,00 €/mq



€ 1.100.000 UMBRIA IMMOBILIARE

Casale, ottimo stato, 360 m², Castel Viscardo

5+ locali 360 m² 3+ bagni No Ascensore

Terrazzo Cantina Lusso

MESSAGGIO VISITA

3.055,00 €/mq



€ 180.000 BERNABE IMMOBILIARE

Villa unifamiliare 200 m², Castel Viscardo

5+ locali 200 m² 1 bagno Balcone

Terrazzo

MESSAGGIO VISITA

900,00 €/mq





€ 1.100.000

Rustico, ottimo stato, 530 m², Castel Viscardo

5+ locali

530 m²

3+ bagni

No Ascensore

Arredato

Lusso

MESSAGGIO

VISITA

2.075,00 €/mq

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato valori molto discordanti. I valori medi di appartamenti nel centro di Castel Viscardo in condizioni di manutenzione non ottimali variano da circa 700,00 a circa 1.000,00 euro a metro quadro.

Viceversa i prezzi dei casali ristrutturati arrivano ad un massimo di €/mq 3.000,00. Su detti prezzi però incide molto l'estensione del terreno di pertinenza.

Consultazione valori OMI

Per quanto riguarda le abitazioni civili valori di mercato oscillano da un minimo di 600,00 €/mq ad un massimo di 900,00 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: CASTEL VISCARDO (C289)

Fascia: Centrale

Zona: CAPOLUOGO

Codice zona: B3

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

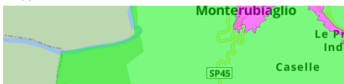
Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	950	L	3	5	L
Box	NORMALE	400	700	L	3,2	5	L
Ville e Villini	NORMALE	700	1100	L	3	4,5	L

[Stampa](#)
[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI





Detti valori confermano le indicazioni provenienti dalle indagini di mercato ma si riferiscono a case con un livello di finitura standard per la zona che necessitano certamente di lavori di ammodernamento.

Nell'ipotesi di stima di un complesso edilizio in condizioni al nuovo rigenerato in un sistema integrato residenziale/alberghiero chiaramente i valori da assumersi sono ben diversi. I parametri provenienti dalle vendite di casali ristrutturati possono rappresentare un utile riferimento sebbene essi tengono in considerazione i terreni di pertinenza che possono essere più o meno estesi.

In considerazione dei ragionamenti sopra riportati il sottoscritto ritiene che per determinare un possibile parametro di vendita di una residenza turistica al nuovo collocata nel centro di Castel Viscardo si possano prendere come riferimento i valori massimi di mercato di €/mq 1.000,00 mediati con quelli rinvenuti per i casali ristrutturati ubicati nelle aree in prossimità all'interno del Comune di €/mq 3.000,00 e pertanto pari ad **€/mq 2.000,00**.

La stima dei beni verrà quindi determinata applicando alla superficie commerciale di mq 2.760,00 il valore unitario di **2.000,00 €/mq**.

Pertanto:

$\text{mq } 2.760 \times \text{€/mq } 2.000,00 = \text{€ } 5.520.000,00$ (cinquemilionicinquecentoventimila/00)

Valutazione dell'immobile allo stato attuale

Di seguito si riporta lo sviluppo analitico dell'operazione immobiliare con il calcolo dei costi da sostenere per la trasformazione comprensivi anche del margine di utile atteso del costruttore (MOL).

Dal prezzario DEI per tipologie edilizie i costi di costruzione per edifici residenziali risultano:



A *EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO*

1 Edificio a torre



S.l.c. 2.961 m ²	V.c. 9.771 m ³	Tempi 15 mesi	Costo dell'opera al m ² € 1.259,00	Costo dell'opera al m ³ € 382,00
--------------------------------	------------------------------	------------------	--	--

A *EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO*

3 Edificio residenziale multipiano



S.l.c. 3.420 m ²	V.c. tot. 16.400 m ³	Tempi 19 mesi	Costo dell'opera al m ² € 1.602,00	Costo dell'opera al m ³ € 334,00
--------------------------------	------------------------------------	------------------	--	--

Si assume il costo medio di costruzione di €/mq 1.450,00 che viene applicato indifferentemente sia sulle porzioni di fabbricato storiche in muratura da salvaguardare e recuperare che su quelle moderne da demolire e ricostruire.

Costo di costruzione (circa mq 2.400 x €/mq 1.450,00)	€	3.480.000,00
Spese tecniche (7%)	€	243.600,00
Oneri Comunali (10%)	€	348.000,00
Oneri finanziari (5,5% per 1,5 anni)	€	298.600,00



Oneri di commercializzazione 1,5% sul valore finito	€	110.400,00
Sommano	€	4.480.800,00
MOL atteso del 20%	€	896.100,00
Sommano	€	5.376.900,00

Pertanto il più probabile valore di mercato all'attualità risulterà dalla differenza tra il valore dell'immobile trasformato ed i costi da sostenere per realizzarlo.

Applicando quindi la formula per l'attualizzazione del valore, ipotizzando un tempo di tre anni per il completamento dell'iniziativa immobiliare dalla data odierna con un indice di attualizzazione che si attesta sul 7,50% si avrà:

$$V_a = \frac{5.520.000,00 - 5.376.900,00}{(1+7,50\%)^3} = € 115.189,00$$

In c.t. $V_a = € 115.200,00$ (euro centoquindicimiladuecento/00)

che risulta essere il più probabile valore attribuibile al bene in esame.

10. CONCLUSIONI

Sulla base delle metodologie utilizzate e sopradescritte nonché dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di mercato attribuibile all'attualità ai beni di proprietà della Società "Residenze e Stile S.r.l." consistenti in:

- Complesso edilizio con corte esclusiva, sito in Comune di Castel Viscardo (TR) Via Tagliamento – Via Principe Spada
- Striscia di terreno agricolo adiacente al complesso edilizio, sito in Comune di Castel Viscardo (TR)

risulta di **€ 115.200,00 (euro centoquindicimiladuecento/00).**



Non si ravvisa la possibilità di una vendita frazionata dei beni.

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%.

A conclusione dell'opera svolta il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività.

Roma, 20.07.2026

Ing. Marcello Scifoni

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Visure ipotecarie
- Verbale approvazione piano di recupero Commissione Edilizia

Allegato 1-



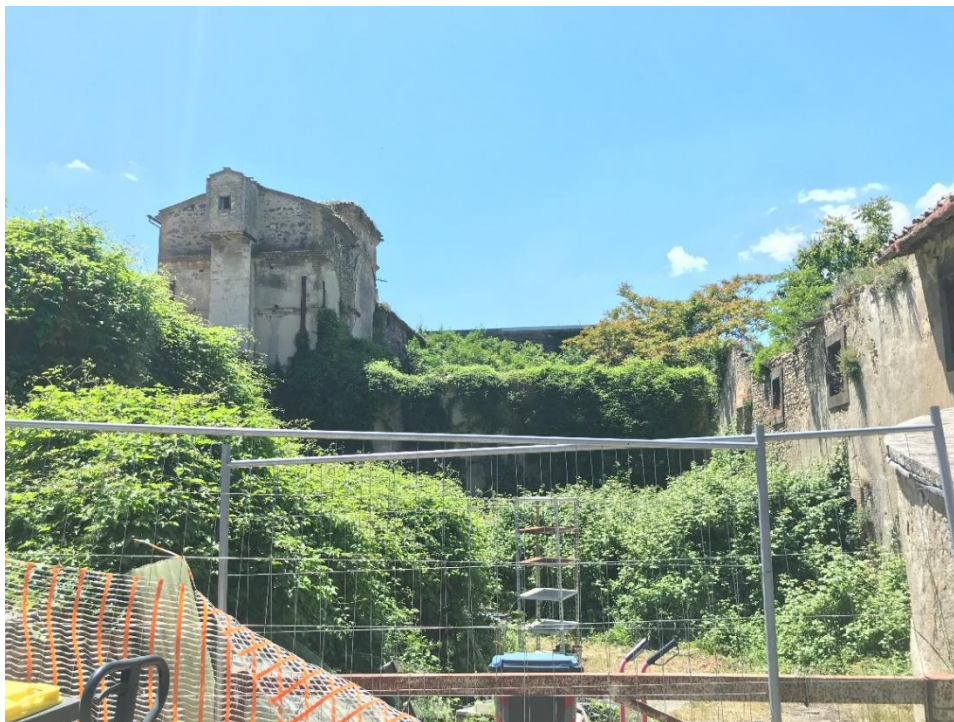
Documentazione fotografica











Allegato 2-
Visure e planimetrie catastali



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2026

Dati della richiesta	Comune di CASTEL VISCARDO (Codice:C289)
	Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	Foglio: 16 Particella: 17 Sub.: 7

INTESTATO

1	RESIDENZE E STILE SRL sede in VITERBO (VT)	01885300564*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 07/08/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	17	7			C/2	2	165 m²	Totale: 196 m²	Euro 204,52	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/08/2023 Pratica n. TR0065200 in atti dal 07/08/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 65200.1/2023)
Indirizzo			PIAZZA QUATTRO NOVEMBRE n. 6 Piano T									
Notifica						Partita					Mod.58	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C289 - Foglio 16 - Particella 17

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/04/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/04/2022 Pratica n. TR0024482 in atti dal 10/04/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24482.1/2022)	
1		16	17	7			C/2	2	165 m²	Totale: 196 m²	Euro 204,52		
Indirizzo			PIAZZA IV NOVEMBRE n. 6 Piano T										
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2026

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		16	17	7			C/2	2	165 m²	Totale: 196 m²	Euro 204,52	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			PIAZZA IV NOVEMBRE Piano T										
Notifica						Partita					Mod.58		
Annotazioni			-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/04/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		16	17	7			C/2	2	165 m²		Euro 204,52	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/04/2004 Pratica n. TR0027999 in atti dal 21/04/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1169.1/2004)	
Indirizzo			PIAZZA IV NOVEMBRE Piano T										
Notifica						Partita					Mod.58		
Annotazioni			-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		16	17	7			C/2	2	165 m²		Euro 204,52	(ALTRE) del 14/04/2003 Pratica n. 33964 in atti dal 14/04/2003 PORZIONI EX RURALI (n. 512.1/2003)	
Indirizzo			PIAZZA QUATTRO NOVEMBRE Piano T										
Notifica						Partita					Mod.58		
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2026

Situazione degli intestati dal 25/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RESIDENZE E STILE SRLsede in VITERBO (VT)	01885300564*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 25/06/2007 Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 37199 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5803.1/2007 Reparto PI di TERNI in atti dal 24/07/2007	

Situazione degli intestati dal 14/04/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FORBICIONI Loretta nata a ROMA (RM) il 11/11/1959	FRBLTT59S51H501D*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 25/06/2007
DATI DERIVANTI DA		(ALTRE) del 14/04/2003 Pratica n. 33964 in atti dal 14/04/2003 PORZIONI EX RURALI (n. 512.1/2003)	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2026

Dati della richiesta	Comune di CASTEL VISCARDO (Codice:C289)
	Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	Foglio: 16 Particella: 17 Sub.: 8

INTESTATO

1	RESIDENZE E STILE SRL sede in VITERBO (VT)	01885300564*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 07/08/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		16	17	8			C/2	2	140 m²	Totale: 172 m²	Euro 173,53	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/08/2023 Pratica n. TR0065202 in atti dal 07/08/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 65202.1/2023)	
Indirizzo			PIAZZA QUATTRO NOVEMBRE n. 6 Piano 1										
Notifica						Partita					Mod.58		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C289 - Foglio 16 - Particella 17

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		16	17	8			C/2	2	140 m²	Totale: 172 m²	Euro 173,53	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			PIAZZA IV NOVEMBRE Piano 1										
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni			-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2026

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/04/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/04/2004 Pratica n. TR0027999 in atti dal 21/04/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1169.1/2004)	
1		16	17	8			C/2	2	140 m²		Euro 173,53		
Indirizzo			PIAZZA IV NOVEMBRE Piano 1										
Notifica						Partita					Mod.58		
Annotazioni			-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	(ALTRE) del 14/04/2003 Pratica n. 33964 in atti dal 14/04/2003 PORZIONI EX RURALI (n. 512.1/2003)	
1		16	17	8			C/2	2	140 m²		Euro 173,53		
Indirizzo			PIAZZA QUATTRO NOVEMBRE Piano 1										
Notifica						Partita					Mod.58		
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RESIDENZE E STILE SRLsede in VITERBO (VT)		01885300564*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 25/06/2007 Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 37199 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5803.1/2007 Reparto PI di TERNI in atti dal 24/07/2007		

Situazione degli intestati dal 14/04/2003

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	FORBICIONI Loretta nata a ROMA (RM) il 11/11/1959				FRBLTT59S51H501D*		(1) Proprieta' 1/1 fino al 25/06/2007	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2026

Data: 10/07/2026 Ora: 12.46.18

Fine

Visura n.: T187721 Pag: 3

DATI DERIVANTI DA	(ALTRE) del 14/04/2003 Pratica n. 33964 in atti dal 14/04/2003 PORZIONI EX RURALI (n. 512.1/2003)
--------------------------	---

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2026

Dati della richiesta	Comune di CASTEL VISCARDO (Codice:C289)
	Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	Foglio: 16 Particella: 17 Sub.: 9

INTESTATO

1	RESIDENZE E STILE SRL sede in VITERBO (VT)	01885300564*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 07/08/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		16	17	9			A/4	2	7 vani	Totale: 124 m² Totale: escluse aree scoperte**: 124 m²	Euro 202,45	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/08/2023 Pratica n. TR0065206 in atti dal 07/08/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 65206.1/2023)	
Indirizzo			PIAZZA QUATTRO NOVEMBRE n. 6 Piano T-1 - 2										
Notifica						Partita					Mod.58		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C289 - Foglio 16 - Particella 17

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	17	9			A/4	2	7 vani	Totale: 124 m² Totale: escluse aree scoperte**: 124 m²	Euro 202,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			PIAZZA IV NOVEMBRE Piano T-1 - 2									

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2026

Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/04/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	17	9			A/4	2	7 vani		Euro 202,45	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/04/2004 Pratica n. TR0027999 in atti dal 21/04/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1169.1/2004)
Indirizzo		PIAZZA IV NOVEMBRE Piano T-1 - 2										
Notifica							Partita			Mod.58		
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	17	9			A/4	2	7 vani		Euro 202,45	(ALTRE) del 14/04/2003 Pratica n. 33964 in atti dal 14/04/2003 PORZIONI EX RURALI (n. 512.1/2003)
Indirizzo		PIAZZA QUATTRO NOVEMBRE Piano T-1 - 2										
Notifica							Partita			Mod.58		
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RESIDENZE E STILE SRLsede in VITERBO (VT)	01885300564*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 25/06/2007 Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 37199 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5803.1/2007 Reparto PI di TERNI in atti dal 24/07/2007	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2026

Situazione degli intestati dal 14/04/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FORBICIONI Loretta nata a ROMA (RM) il 11/11/1959	FRBLTT59S51H501D*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 25/06/2007
DATI DERIVANTI DA		(ALTRE) del 14/04/2003 Pratica n. 33964 in atti dal 14/04/2003 PORZIONI EX RURALI (n. 512.1/2003)	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2026

Dati della richiesta	Comune di CASTEL VISCARDO (Codice:C289)
	Provincia di TERNI
Catasto Fabbricati	Foglio: 16 Particella: 18

INTESTATO

1	RESIDENZE E STILE SRL sede in VITERBO (VT)	01885300564*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 07/08/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		16	17 18	6			D/7				Euro 4.444,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/08/2023 Pratica n. TR0065204 in atti dal 07/08/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 65204.1/2023)	
Indirizzo			PIAZZA QUATTRO NOVEMBRE n. 6 Piano T-S1										
Notifica						Partita					Mod.58	-	
Annotazioni			-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C289 - Foglio 16 - Particella 17

Codice Comune C289 - Foglio 16 - Particella 18

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	18 17	6			D/7				Euro 4.444,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/03/2008 Pratica n. TR0041210 in atti dal 20/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1391.1/2008)
Indirizzo			PIAZZA IV NOVEMBRE Piano T-S1									

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2026

Data: 10/07/2026 Ora: 12.47.59

Segue

Visura n.: T188590 Pag: 2

Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/06/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	17 18	6			D/7				Euro 4.444,00	VARIAZIONE del 22/06/2007 Pratica n. TR0122771 in atti dal 22/06/2007 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 2960.1/2007)
Indirizzo		PIAZZA IV NOVEMBRE Piano T-S1										
Notifica							Partita			Mod.58	-	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/04/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	18 17	6			D/7				Euro 4.360,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/04/2004 Pratica n. TR0027999 in atti dal 21/04/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1169.1/2004)
Indirizzo		PIAZZA IV NOVEMBRE Piano T-S1										
Notifica							Partita			Mod.58		
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	17 18	6			D/7				Euro 4.360,00	(ALTRE) del 14/04/2003 Pratica n. 33930 in atti dal 14/04/2003 PORZIONE EX RURALE (n. 510.1/2003)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2026

Indirizzo	PIAZZA QUATTRO NOVEMBRE Piano T-S1				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RESIDENZE E STILE SRLsede in VITERBO (VT)	01885300564*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 25/06/2007 Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 37199 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5804.1/2007 Reparto PI di TERNI in atti dal 24/07/2007		

Situazione degli intestati dal 14/04/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FORBICIONI Edelferio nato a ORVIETO (TR) il 08/09/1932	FRBDFR32P08G148T*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 25/06/2007
DATI DERIVANTI DA	(ALTRE) del 14/04/2003 Pratica n. 33930 in atti dal 14/04/2003 PORZIONE EX RURALE (n. 510.1/2003)		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2026

Dati della richiesta	Comune di CASTEL VISCARDO (Codice:C289)
Catasto Terreni	Provincia di TERNI
	Foglio: 16 Particella: 640

INTESTATO

1	RESIDENZE E STILE SRL sede in VITERBO (VT)	01885300564*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 01/06/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	16	640		-	RELIT STRAD	03 06				ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/05/2011 in atti dal 01/06/2011 COMPRAVENDITA (n. 4499.1/2011)	
Notifica						Partita					

Relitto di strada pubblica dal 04/03/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	16	640		-	RELIT STRAD	03 06				Variazione del 04/03/2010 Pratica n. TR0031634 in atti dal 04/03/2010 presentato il 03/03/2010 (n. 31634.1/2010)	
Notifica						Partita		RS			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:16 Particella:* ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2026

Situazione degli intestati dal 16/05/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RESIDENZE E STILE SRLsede in VITERBO (VT)	01885300564*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Atto del 16/05/2011 Pubblico ufficiale COMUNE DI CASTEL VISCARDO Sede CASTEL VISCARDO (TR) Repertorio n. 497 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4499.1/2011 Reparto PI di TERNI in atti dal 01/06/2011	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

**Allegato 3-
Visure Ipotecarie**



Ispezione telematica

	n. T1 131899 del 07/07/2026
	Inizio ispezione 07/07/2026 16:32:16
Richiedente SCFMCL	Tassa versata € 4,00
Nota di iscrizione	UTC: 2012-11-10T13:06:20.700571+01:00
Registro generale n. 11210	
Registro particolare n. 1238	Presentazione n. 31 del 12/11/2012

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	
Data	09/11/2012	Numero di repertorio 1857/1486
Notaio	PENSATO MASSIMILIANO	Codice fiscale PNS MSM 72S24 H501 W
Sede	VETRALLA (VT)	

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da	0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 1.300.000,00	Tasso interesse annuo 4,922% Tasso interesse semestrale -
Interessi -	Spese - Totale € 2.600.000,00
Importi variabili SI	Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -
Presenza di condizione risolutiva -	Durata 15 anni 3 mesi 22 giorni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1	Soggetti a favore 1	Soggetti contro 1
-------------------	---------------------	-------------------

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	C289 - CASTEL VISCARDO (TR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana -	Foglio 16	Particella 17	Subalterno 6	
Sezione urbana -	Foglio 16	Particella 18	Subalterno -	
Natura	D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI	Consistenza -		
Indirizzo	PIAZZA IV NOVEMBRE		N. civico -	
Piano	TS1			
Immobile n. 2				
Comune	C289 - CASTEL VISCARDO (TR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana -	Foglio 16	Particella 17	Subalterno 9	

Ispezione telematica

	n. T1 131899 del 07/07/2026
	Inizio ispezione 07/07/2026 16:32:16
Richiedente SCFMCL	Tassa versata € 4,00
Nota di iscrizione	UTC: 2012-11-10T13:06:20.700571+01:00
Registro generale n. 11210	
Registro particolare n. 1238	Presentazione n. 31 del 12/11/2012

Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	7,0 vani	N. civico	-
Indirizzo	PIAZZA IV NOVEMBRE				
Piano	T12				
Immobile n. 3					
Comune	C289 - CASTEL VISCARDO (TR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 16	Particella	17	Subalterno	7
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza		165 metri quadri	
Indirizzo	PIAZZA IV NOVEMBRE			N. civico	-
Piano	T				
Immobile n. 4					
Comune	C289 - CASTEL VISCARDO (TR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 16	Particella	17	Subalterno	8
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza		140 metri quadri	
Indirizzo	PIAZZA IV NOVEMBRE			N. civico	-
Piano	1				

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1	In qualità di	CREDITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale		BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
Sede	VITERBO (VT)	
Codice fiscale	00057680563	Domicilio ipotecario eletto VITERBO (VT) - VIA A. POLIDORI 72
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di	1/1	

Contro

Soggetto n. 1	In qualità di	TERZO DATORE DI IPOTECA
Denominazione o ragione sociale		RESIDENZE E STILE SRL
Sede	VITERBO (VT)	
Codice fiscale	01885300564	
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di PROPRIETA'
Terzo datore	SI	
Per la quota di	1/1	

Debitori non datori di ipoteca

Ispezione telematica

	n. T1 131899 del 07/07/2026
	Inizio ispezione 07/07/2026 16:32:16
Richiedente SCFMCL	Tassa versata € 4,00
Nota di iscrizione	UTC: 2012-11-10T13:06:20.700571+01:00
Registro generale n. 11210	
Registro particolare n. 1238	Presentazione n. 31 del 12/11/2012
Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE	
Denominazione o ragione sociale SAFIRA S.R.L.	
Sede VITERBO (VT)	
Codice fiscale 01245650567	

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

SI RICHIAMANO LE AGEVOLAZIONI FISCALI DI CUI AL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601

Ispezione telematica

n. T1 131899 del 07/07/2026

Inizio ispezione 07/07/2026 16:32:16

Richiedente SCFMCL

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9524

Registro particolare n. 6582

Presentazione n. 4 del 22/09/2017

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 08/09/2017

Numero di repertorio 1472

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

Codice fiscale 800 060 70553

Sede TERNI (TR)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente BCC VITERBO

Indirizzo VIA POLIDORI, 72 - VITERBO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune C289 - CASTEL VISCARDO (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 16 Particella 17

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 165 metri quadri

DEPOSITO

Indirizzo PIAZZA IV NOVEMBRE

N. civico -

Immobile n. 2

Comune C289 - CASTEL VISCARDO (TR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 16 Particella 17

Sezione urbana - Foglio 16 Particella 18 Subalterno 6

Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI

Subalterno -

Ispezione telematica

n. T1 131899 del 07/07/2026

Inizio ispezione 07/07/2026 16:32:16

Richiedente SCFMCL

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9524

Registro particolare n. 6582

Presentazione n. 4 del 22/09/2017

Indirizzo	PER ESIGENZE INDUSTRIALI	Consistenza	-	N. civico	-
Immobile n. 3	PIAZZA IV NOVEMBRE				
Comune	C289 - CASTEL VISCARDO (TR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 16	Particella	17	Subalterno	9
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	7 vani		
Indirizzo	PIAZZA IV NOVEMBRE			N. civico	-
Immobile n. 4					
Comune	C289 - CASTEL VISCARDO (TR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 16	Particella	17	Subalterno	8
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza		140 metri quadri	
Indirizzo	PIAZZA IV NOVEMBRE			N. civico	-

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.VA PER AZIONI
Sede VITERBO (VT)
Codice fiscale 00057680563
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale RESIDENZE E STILE S.R.L.
Sede VITERBO (VT)
Codice fiscale 01885300564
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA PARTE FAVORE ELEGGE DOMICILIO AD ORVIETO VIA L. DE MERCANTI, 8 PRESSO E NELLO STUDIO DELL'AVV.TO MONIA CAIELLO

Allegato 4-

Verbale approvazione piano di recupero Commissione Edilizia

