

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mariani Erika, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	6
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	7
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	7
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	7
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	8
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	8
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	8
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	8
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	9
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	9
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	10
Confini.....	10
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	10
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	10
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	10
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	10
Consistenza	11
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	11
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	11
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	12
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	12
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	13



Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	13
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	13
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	13
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	13
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	14
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	15
Precisazioni.....	15
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	15
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	15
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	15
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	16
Patti	16
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	16
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	16
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	16
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	16
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	16
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	17
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	17
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	17
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	17
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	17
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	17
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	17
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	18



Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	18
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	18
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	19
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	19
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	20
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	21
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	22
Provenienze Ventennali	23
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	23
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	24
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	25
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	26
Formalità pregiudizievoli	27
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	27
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	29
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	30
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	31
Normativa urbanistica	33
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	33
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	33
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	33
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	33
Regolarità edilizia	34
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	34
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	34
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	36
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	36



Vincoli od oneri condominiali.....	37
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	37
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	37
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	37
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	37
Stima / Formazione lotti.....	37
Riepilogo bando d'asta.....	43
Lotto Unico	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2024 del R.G.E.	45
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 182.938,55	45
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	48
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	48
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	48
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	49
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T.....	50



INCARICO

All'udienza del 16/07/2025, il sottoscritto Geom. Mariani Erika, con studio in Via G. Marconi, 2/A - 06049 - Spoleto (PG), email erika.mariani@mpmgeometri.com, PEC erika.mariani@geopec.it, Tel. 074340281, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TREVI (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Capannone part. 527.

Porzione di edificio destinato a laboratorio, di pianta rettangolare, disposta sul solo piano terra e costituita da un unico grande vano, accessibile da due portoni carrabili sul fronte nord e da una porta pedonale sul fronte ovest. La porzione è circondata su tre lati da una corte (part. 572 anch'essa pignorata) e confina sul quarto lato (est) con altra porzione della stessa ditta (part. 599 anch'essa pignorata), da cui è parzialmente separata mediante una parete con una grande apertura laterale.

Il locale è alto ml 4 circa, privo di pilasti interni e di dislivelli ed è illuminato da finestre alte su tutti i lati esterni. La struttura portante è in pilastri e travi di calcestruzzo armato vibrato prefabbricato, con solaio di copertura in pannelli di eternit e lastre interne in cemento amianto. I pannelli di tamponatura esterna sono in cemento vibrato prefabbricato, con controfodera interna in forati di laterizio.

L'immobile ospita una attività in esercizio e internamente sono presenti macchinari di vario genere e dimensioni destinati all'attività ivi svolta, e scaffalature con materiali depositati.

Internamente è presente un piccolo manufatto in metallo e pannelli di dimensioni m. 2,35x2,75, destinato ad ufficio.

Dal portone carrabile posto sul lato nord si accede ad una tenda esterna, con struttura metallica retrattile, scorrevole su rotaie, coperta e chiusa da un tendone, che funge da magazzino.

La particella si completa con una porzione di corte esclusiva sul lato ovest, di superficie mq 97,5. La corte è pianeggiante, pavimentata con asfalto, utilizzata come spazio di manovra e deposito di materiali, non recintata né delimitata in alcun modo rispetto alla confinante part. 572. Sulla corte insiste una piccola costruzione metallica di dimensioni ml 3x1,5 con altezza media ml 2. per dimensioni e caratteristiche la costruzione si configura come opera pertinenziale ai sensi del R.R. 2/2015 art. 21.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e



finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Capannone part. 599.

Porzione di edificio destinato a laboratorio, di pianta rettangolare, disposta sul solo piano terra e costituita da un grande vano ad uso laboratorio, una serie di spazi di servizio (disimpegno, bagni con anti bagni, locale ristoro) e gli uffici (ingresso, bagno con antibagno, deposito, ufficio, spogliatoio, tre disimpegni, 6 uffici). La porzione è accessibile da un portone carrabile sul fronte nord e da tre porte pedonali, sui fronti est e sud. La porzione è circondata su tre lati da una corte (part. 601 anch'essa pignorata) e confina sul quarto lato (ovest) con altra porzione di fabbricato della stessa ditta (part. 527 anch'essa pignorata), con la quale è in comunicazione diretta tramite una grande varco nella parete che separa le due unità immobiliari.

Il locale è alto ml 4,10 circa, privo di pilastri interni, è illuminato da finestre alte a nastro sui fronti sud e nord e finestre rettangolari sul fronte est di ingresso agli uffici.

L'immobile ospita una attività in esercizio e internamente al vano laboratorio sono presenti macchinari e depositi di materiale destinati all'attività, scaffalature con materiali depositati, come pure negli uffici sono presenti arredi tipici connessi all'attività.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Corte part. 572.

Corte circostante il laboratorio (part. 527), di sagoma trapezoidale, parzialmente recintata sui lati sud e ovest, accessibile dall'attigua part. 601 (anch'essa pignorata) e dalla part. 1064, estranea alla procedura, in parte già utilizzata come pubblica via (Via XXV Aprile).

Sulla corte insiste un macchinario esterno e una grande tenda, direttamente accessibile dal capannone part. 527, con struttura metallica retrattile, scorrevole su rotaie, coperta e chiusa da un telo plastificato, che funge da magazzino. La tenda ha dimensioni m. 24x9,40 e altezza massima ml 8. Si precisa che nella sua massima estensione la tenda retrattile insiste anche su altra particella non pignorata (part. 1064) catastalmente intestata al Comune di Trevi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Corte part. 601.

Corte circostante il laboratorio (part. 599), di sagoma rettangolare, parzialmente recintata sul lato sud, accessibile dalla part. 1064, estranea alla procedura, in parte già utilizzata come pubblica via (Via XXV Aprile).

La corte è pavimentata in parte in asfalto, per il resto è composta da aiole con prato, alberi e arbusti.



Sul lato sud è recintata da un muretto in cemento con sovrastante recinzione metallica, sul lato est verso la strada e sul lato nord non sono presenti recinzioni.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Il Pignoramento è stato notificato alla curatela fallimentare nella persona del curatore fallimentare dott. Eros FAINA, con studio in Perugia, Via del Labirinto n. 18.

La sede della [REDACTED], 06039 Trevi (PG).

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Il Pignoramento è stato notificato alla curatela fallimentare nella persona del curatore fallimentare dott. Eros FAINA, con studio in Perugia, Via del Labirinto n. 18.

La sede della [REDACTED] snc, 06039 Trevi (PG).

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

Il Pignoramento è stato notificato alla curatela fallimentare nella persona del curatore fallimentare dott. Eros FAINA, con studio in Perugia, Via del Labirinto n. 18.



La sede della [REDACTED] snc, 06039 Trevi (PG).

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Il Pignoramento è stato notificato alla curatela fallimentare nella persona del curatore fallimentare dott. Eros FAINA, con studio in Perugia, Via del Labirinto n. 18.

La sede [REDACTED] snc, 06039 Trevi (PG).

CONFINI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Il capannone confina a est con la porzione distinta in Catasto con la part. 599 e sugli altri lati con la corte part. 572, entrambe della medesima proprietà ed oggetto del presente pignoramento.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Il capannone confina a ovest con la porzione distinta in Catasto con la part. 527 e sugli altri lati con la corte part. 601, entrambe della medesima proprietà ed oggetto del presente pignoramento.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

la corte confina a nord con la part. 1064, catastalmente intestata al Comune di Trevi.

A ovest con la part. 601 e con la part. 527, anch'esse pignorate.

A sud con la part. 1297, catastalmente intestata al Comune di Trevi per la proprietà dell'area e a [REDACTED]
[REDACTED] per la proprietà superficiaria.

E con la part. 740, catastalmente intestata al Comune di Trevi.

A ovest con la part. 743 catastalmente intestata a RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

la corte confina a nord e a est con la part. 1064, catastalmente intestata al Comune di Trevi.

A ovest con la part. 572 e 527, anch'esse pignorate.

A sud con la part. 1297, catastalmente intestata al Comune di Trevi per la proprietà dell'area e a [REDACTED]



per la proprietà superficiaria.

E con le part. 1299 e 1302, catastalmente intestate al Comune di Trevi per la proprietà dell'area e a EGIERRE s.n.c. per la proprietà superficiaria.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	456,00 mq	468,00 mq	1	468,00 mq	3,95 m	terra
corte	97,50 mq	97,50 mq	0,1	9,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				477,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				477,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	403,00 mq	422,00 mq	0,8	337,60 mq	4,10 m	terra
Opifici	19,50 mq	23,00 mq	0,8	18,40 mq	3,05 m	Terra
Ufficio	107,00 mq	137,00 mq	1	137,00 mq	2,95 m	terra
Totale superficie convenzionale:				493,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				493,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che i locali di cui al secondo rigo degli "opifici" corrispondono ai bagni ed antibagni e alla saletta ristoro degli operai.

Si precisa tra i locali destinati ad ufficio di cui al terzo rigo il locale posto all'angolo sud est del fabbricato presenta una altezza interna di ml 2,40 circa.

Si applica all'opificio un coefficiente dello 0,67 al fine di dare maggior peso alla superficie dei locali di servizio e



degli uffici.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cortile	496,00 mq	496,00 mq	1	496,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				496,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				496,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie riportata è quella catastale.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cortile	600,00 mq	600,00 mq	1	600,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				600,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				600,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie riportata è quella catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Per la cronistoria catastale si rimanda alla visura catastale allegata che contiene tutti i passaggi di proprietà dall'impianto meccanografico in poi.



BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Per la cronistoria catastale si rimanda alla visura catastale allegata che contiene tutti i passaggi di proprietà dall'impianto meccanografico in poi.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Per la cronistoria catastale si rimanda alla visura catastale allegata che contiene tutti i passaggi di proprietà dall'impianto meccanografico in poi.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Per la cronistoria catastale si rimanda alla visura catastale allegata che contiene tutti i passaggi di proprietà dall'impianto meccanografico in poi.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	527			D1				2484,88 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La descrizione del bene corrisponde con quanto riportato nel Pignoramento.

La planimetria catastale del bene non corrisponde con il suo stato reale in quanto non è riportata la grande apertura di comunicazione ricavata nella parete di confine con il fabbricato adiacente (part. 527).

Occorre quindi effettuare un aggiornamento catastale per cui si prevede un costo di € 700,00 comprensivo di spese vive (esclusa IVA e contributi previdenziali).

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	599			D1				3035,84 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La descrizione attuale del bene coincide con quella contenuta nel pignoramento.

La planimetria catastale del bene non corrisponde con il suo stato reale in quanto non è riportata la grande apertura di comunicazione ricavata nella parete di confine con il fabbricato adiacente (part. 527) né due uffici con relativo disimpegno.

Occorre quindi effettuare un aggiornamento catastale per cui si prevede un costo di € 700,00 comprensivo di spese vive (esclusa IVA e contributi previdenziali).

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	572				Seminativo arborato	3	496	2,18 €	2,18 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La descrizione catastale del bene corrisponde con quanto riportato nel Pignoramento.

Tuttavia non si tratta di un terreno seminativo arborato bensì di una corte a servizio di un capannone, quindi occorre effettuare un aggiornamento catastale per portare l'immobile dal Catasto Terreni al Catasto Urbano. Stessa operazione va fatta per la particella adiacente n. 601.

Si prevede un costo complessivo per la variazione catastale delle due particelle 572 e 601 di € 1400 per il mappale e € 1000 per l'accatastamento.



BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	601				Seminativo arborato	3	600	5,1 €	5,1 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La descrizione catastale del bene corrisponde con quanto riportato nel Pignoramento.

Tuttavia non si tratta di un terreno seminativo arborato bensì di una corte a servizio di un capannone, quindi occorre effettuare un aggiornamento catastale per portare l'immobile dal Catasto Terreni al Catasto Urbano. Stessa operazione va fatta per la particella adiacente n. 572.

Si prevede un costo complessivo per la variazione catastale delle due particelle 572 e 601 di € 1400 per il mappale e € 1000 per l'accatastamento.

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T**

La porzione di edificio è circondata su tre lati da una corte (part. 572, anch'essa pignorata) ed è accessibile tramite due portoni carrabili sul lato nord e una porta pedonale sul lato ovest. La corte è a sua volta accessibile mediante l'attigua corte part. 601 (anch'essa pignorata) che confina con la part. 1064 in parte già utilizzata come pubblica via (Via XXV Aprile) catastalmente intestata al Comune di Trevi. Quindi il bene non è liberamente accessibile dalla pubblica via, ma solo attraverso altre particelle, di cui la part. 601 che fa parte dello stesso lotto di vendita.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

La porzione di edificio è circondata su tre lati da una corte (part. 601, anch'essa pignorata) ed è accessibile tramite un portone carrabile sul lato nord, due porte pedonali sul lato sud e una porta pedonale sul lato est. La corte è a sua volta accessibile direttamente dalla pubblica Via XXV Aprile e anche dall'attigua corte che circonda i capannoni posti sul lato nord (part. 1064, tuttora catastalmente intestata al Comune di Trevi). Quindi il bene non è liberamente accessibile dalla pubblica via, ma solo attraverso altre particelle, di cui la part. 601 che fa parte dello stesso lotto di vendita.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

La corte è accessibile mediante l'attigua corte part. 601 (anch'essa pignorata) che a sua volta confina con la part. 1064, in parte già utilizzata come pubblica via (Via XXV Aprile). Quindi il bene non è liberamente accessibile dalla pubblica via, ma solo attraverso altre particelle, di cui la part. 601 che fa parte dello stesso lotto di vendita.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

La corte è accessibile mediante la part. 1064, in parte già utilizzata come pubblica via (Via XXV Aprile).

PATTI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di patti.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di patti.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Il bene è gravato da una convenzione stipulata con il Comune di Trevi (si veda paragrafo Pregiudizievoli) nel 1988, nella quale si costituiva a favore del sig. Alessio UTRIO LANFALONI (precedente proprietario del compendio) il diritto di superficie per la durata di 99 anni sulla part. 572. Successivamente con atto del 2001 (si veda paragrafo provenienza ventennale) il Comune di Trevi ha venduto la proprietà dell'area pertanto vengono meno i patti e le condizioni stabilite nella convenzione.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Il bene è gravato da una convenzione stipulata con il Comune di Trevi (si veda paragrafo Pregiudizievoli) nel 1985, nella quale si costituiva a favore del sig. Alessio UTRIO LANFALONI (precedente proprietario del compendio) il diritto di superficie per la durata di 99 anni sulla part. 601. Successivamente con atto del 2001 (si veda paragrafo provenienza ventennale) il Comune di Trevi ha venduto la proprietà dell'area pertanto vengono meno i patti e le condizioni stabilite nella convenzione.

Nella convenzione si stabiliva che l'eventuale alienazione doveva essere preventivamente notificata al Comune di Trevi, ma tale vincolo aveva durata di 10 anni dalla data della stipula della convenzione, pertanto è ampiamente cessato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

La porzione di fabbricato si presenta in discreto stato conservativo, salvo per il fatto che la copertura presenta delle infiltrazioni di acque meteoriche che hanno in parte danneggiato anche il controsoffitto in cemento amianto.



BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

La porzione di fabbricato si presenta in discreto stato conservativo, salvo per il fatto che la copertura presenta delle infiltrazioni di acque meteoriche che hanno in parte danneggiato anche il controsoffitto in cemento amianto.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

La corte si presenta in discrete condizioni.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

La corte si presenta in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Non risultano parti comuni.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Non risultano parti comuni.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Non risultano parti comuni

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Non risultano parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Non risultano usi civici trascritti.

Non risultano usi civici neanche nella cartografia regionale consultabile al sito <http://siat.regione.umbria.it/webgisbenipaesaggistici/>.

Non risultano servitù trascritte.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Non risultano usi civici trascritti.

Non risultano usi civici neanche nella cartografia regionale consultabile al sito <http://siat.regione.umbria.it/webgisbenipaesaggistici/>.



Non risultano servitù trascritte.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Non risultano usi civici trascritti.

Non risultano usi civici neanche nella cartografia regionale consultabile al sito <http://siat.regione.umbria.it/webgisbenipaesaggistici/>.

Non risultano servitù trascritte.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Non risultano usi civici trascritti.

Non risultano usi civici neanche nella cartografia regionale consultabile al sito <http://siat.regione.umbria.it/webgisbenipaesaggistici/>.

Non risultano servitù trascritte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Fondazioni: non visibili, presumibilmente in calcestruzzo armato.

Esposizione: Nord, sud, ovest.

Altezza interna utile: ml 3,95.

Strutture verticali: pilastri in cemento armato prefabbricato. Intelaiatura del vano di passaggio verso la porzione adiacente: acciaio.

Copertura: travi in cemento armato prefabbricato coperto con lastre di eternit all'esterno e lastre di controsoffitto interno in cemento amianto.

Manto di Copertura: non visibile.

Pareti esterne: pareti esterne di tamponatura in cemento armato prefabbricato, con controfodera interna in forati di laterizio.

Pavimentazione interna: cemento industriale.

Infissi interni e d esterni: metallo verniciato. La porta verso la struttura retrattile è in telo di plastica.

Volte: non presenti

Scale: non presenti.

Impianti: elettrico, a vista, di tipo industriale. Termico: termoconvettore a gas.

Terreno esclusivo: la corte sul lato ovest dell'edificio (mq 97,5).

Posto auto: nella corte che circonda l'edificio (part. 527).

Soffitta cantine e simili: non presenti.

Dotazioni condominiali: non presenti.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Fondazioni: non visibili, presumibilmente in calcestruzzo armato.

Esposizione: Nord, sud, est.

Altezza interna utile: negli uffici ml 2,40 e ml 2,95. Nei bagni ml 3,05. Nel laboratorio ml 4,10 e 3,95 (nello spazio antistante i bagni).

Strutture verticali: pilastri in cemento armato prefabbricato.

Copertura: travi in cemento armato prefabbricato coperto con lastre di eternit all'esterno e lastre di controsoffitto interno in cemento amianto.



Manto di Copertura: non visibile.

Pareti esterne: pareti esterne di tamponatura in cemento armato prefabbricato.

Pavimentazione interna: nel laboratorio cemento industriale. Nei bagni piastrelle di ceramica. Negli uffici piastrelle di ceramica.

Infissi interni e d esterni: le finestre e la porta esterna degli uffici sono in alluminio; le porte interne sono in parte in alluminio a vetri e in parte in vetro. Le finestre del laboratorio sono in metallo verniciato.

Volte: non presenti

Scale: non presenti.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti realizzati in parte sottotraccia e in parte a vista, l'impianto elettrico è di tipo industriale. Le acque reflue scaricano nella fognatura pubblica. L'impianto di riscaldamento degli uffici è costituito da termoconvettori a metano e termosifoni elettrici.

Terreno esclusivo: no.

Posto auto: nella corte che circonda l'edificio (part. 601).

Soffitta cantine e simili: non presenti.

Dotazioni condominiali: non presenti.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Recinzione: in parte rete metallica su paletti di cemento, in parte muretto in cemento con recinzione metallica..

Pavimentazione: asfalto e prato rustico.

Verde: sono presenti alberature e arbusti lungo il confine ovest verso la ferrovia.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Recinzione: solo sul lato sud, in parte muretto in cemento con recinzione metallica..

Pavimentazione: asfalto e airole a prato.

Verde: sono presenti alberature e arbusti lungo il confine est verso la strada e sulle airole.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/03/2016
- Scadenza contratto: 23/03/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.500,00



Trattasi di contratto di affitto di azienda, tra [REDACTED], i quali intervengono quali soci amministratori della società [REDACTED] (parte affittante) e [REDACTED], quale amministratore unico della soc. [REDACTED] (parte affittuaria).

Il contratto ha per oggetto l'azienda corrente in Trevi, zona industriale Pietrarossa, Via XXV Aprile s.c., in cui si svolge l'attività di produzione e commercializzazione di rotoli di carta di ogni tipo e misura, anche in carta chimica, nonché la produzione e commercializzazione di etichette adesive, registri di ogni genere, raccoglitori e quant'altro necessario per la cancelleria e cartoleria. Concorrono a formare il patrimonio aziendale affittato tutti gli enti, beni ed elementi facenti parte dell'azienda, tra cui il complesso immobiliare che comprende, oltre ai beni pignorati, anche altri immobili estranei alla procedura, e tutti "i beni mobili, le attrezzature, le stigliature, utensili, i macchinari, gli impianti e gli arredi e corredi che fanno parte integrante del compendio aziendale". Fanno parte dell'azienda affittata anche tutte le autorizzazioni, licenze e nulla osta rilasciati per l'esercizio dell'attività, tutti i rapporti contrattuali stipulati per le utenze pubbliche e private e i rapporti di lavoro subordinato o assimilati con i dipendenti. Sono esclusi dal contratto crediti e debiti pregressi che rimangono a profitto e carico della parte affittante.

Il canone fissato di €14.000,00 è quindi riferito ad un complesso di beni mobili e immobili ben più esteso dei beni pignorati. Nel 2020 con una scrittura privata le parti hanno concordato la riduzione del canone ad €2.500,00.

L'affitto dell'azienda ha durata di tre anni a partire dal 24/03/2016 e si rinnova tacitamente di tre anni in tre anni, ove una delle parti non manifesti la volontà di disdetta mediante raccomandata a/r da trasmettere almeno tre mesi prima della scadenza sopravvenuta per effetto delle proroghe. nel caso specifico quindi almeno entro il 23/12/2027.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/03/2016
- Scadenza contratto: 23/03/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.500,00

Trattasi di contratto di affitto di azienda, tra [REDACTED], i quali intervengono quali soci amministratori della società [REDACTED] (parte affittante) e Sara Porzi, quale amministratore unico della soc. [REDACTED] (parte affittuaria).

Il contratto ha per oggetto l'azienda corrente in Trevi, zona industriale Pietrarossa, Via XXV Aprile s.c., in cui si svolge l'attività di produzione e commercializzazione di rotoli di carta di ogni tipo e misura, anche in carta chimica, nonché la produzione e commercializzazione di etichette adesive, registri di ogni genere, raccoglitori e



quant'altro necessario per la cancelleria e cartoleria. Concorrono a formare il patrimonio aziendale affittato tutti gli enti, beni ed elementi facenti parte dell'azienda, tra cui il complesso immobiliare che comprende, oltre ai beni pignorati, anche altri immobili estranei alla procedura, e tutti "i beni mobili, le attrezzature, le stigliature, utensili, i macchinari, gli impianti e gli arredi e corredi che fanno parte integrante del compendio aziendale". Fanno parte dell'azienda affittata anche tutte le autorizzazioni, licenze e nulla osta rilasciati per l'esercizio dell'attività, tutti i rapporti contrattuali stipulati per le utenze pubbliche e private e i rapporti di lavoro subordinato o assimilati con i dipendenti. Sono esclusi dal contratto crediti e debiti pregressi che rimangono a profitto e carico della parte affittante.

Il canone fissato di €14.000,00 è quindi riferito ad un complesso di beni mobili e immobili ben più esteso dei beni pignorati. Nel 2020 con una scrittura privata le parti hanno concordato la riduzione del canone ad €2.500,00.

L'affitto dell'azienda ha durata di tre anni a partire dal 24/03/2016 e si rinnova tacitamente di tre anni in tre anni, ove una delle parti non manifesti la volontà di disdetta mediante raccomandata a/r da trasmettere almeno tre mesi prima della scadenza sopravvenuta per effetto delle proroghe. nel caso specifico quindi almeno entro il 23/12/2027.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/03/2016
- Scadenza contratto: 23/03/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.500,00

Trattasi di contratto di affitto di azienda, tra [REDACTED] i quali intervengono quali soci amministratori della società [REDACTED] (parte affittante) e Sara Porzi, quale amministratore unico della soc. [REDACTED] (parte affittuaria).

Il contratto ha per oggetto l'azienda corrente in Trevi, zona industriale Pietrarossa, Via XXV Aprile s.c., in cui si svolge l'attività di produzione e commercializzazione di rotoli di carta di ogni tipo e misura, anche in carta chimica, nonché la produzione e commercializzazione di etichette adesive, registri di ogni genere, raccoglitori e quant'altro necessario per la cancelleria e cartoleria. Concorrono a formare il patrimonio aziendale affittato tutti gli enti, beni ed elementi facenti parte dell'azienda, tra cui il complesso immobiliare che comprende, oltre ai beni pignorati, anche altri immobili estranei alla procedura, e tutti "i beni mobili, le attrezzature, le stigliature, utensili, i macchinari, gli impianti e gli arredi e corredi che fanno parte integrante del compendio aziendale". Fanno parte dell'azienda affittata anche tutte le autorizzazioni, licenze e nulla osta rilasciati per l'esercizio dell'attività, tutti i rapporti contrattuali stipulati per le utenze pubbliche e private e i rapporti di lavoro subordinato o assimilati con i dipendenti. Sono esclusi dal contratto crediti e debiti pregressi che rimangono a profitto e carico della parte affittante.

Il canone fissato di €14.000,00 è quindi riferito ad un complesso di beni mobili e immobili ben più esteso dei



beni pignorati. Nel 2020 con una scrittura privata le parti hanno concordato la riduzione del canone ad €2.500,00.

L'affitto dell'azienda ha durata di tre anni a partire dal 24/03/2016 e si rinnova tacitamente di tre anni in tre anni, ove una delle parti non manifesti la volontà di disdetta mediante raccomandata a/r da trasmettere almeno tre mesi prima della scadenza sopravvenuta per effetto delle proroghe, nel caso specifico quindi almeno entro il 23/12/2027.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/03/2016
- Scadenza contratto: 23/03/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.500,00

Trattasi di contratto di affitto di azienda, tra [REDACTED] i quali intervengono quali soci amministratori della società [REDACTED] (parte affittante) e Sara Porzi, quale amministratore unico della soc. [REDACTED] (parte affittuaria).

Il contratto ha per oggetto l'azienda corrente in Trevi, zona industriale Pietrarossa, Via XXV Aprile s.c., in cui si svolge l'attività di produzione e commercializzazione di rotoli di carta di ogni tipo e misura, anche in carta chimica, nonché la produzione e commercializzazione di etichette adesive, registri di ogni genere, raccoglitori e quant'altro necessario per la cancelleria e cartoleria. Concorrono a formare il patrimonio aziendale affittato tutti gli enti, beni ed elementi facenti parte dell'azienda, tra cui il complesso immobiliare che comprende, oltre ai beni pignorati, anche altri immobili estranei alla procedura, e tutti "i beni mobili, le attrezzature, le stigliature, utensili, i macchinari, gli impianti e gli arredi e corredi che fanno parte integrante del compendio aziendale". Fanno parte dell'azienda affittata anche tutte le autorizzazioni, licenze e nulla osta rilasciati per l'esercizio dell'attività, tutti i rapporti contrattuali stipulati per le utenze pubbliche e private e i rapporti di lavoro subordinato o assimilati con i dipendenti. Sono esclusi dal contratto crediti e debiti pregressi che rimangono a profitto e carico della parte affittante.

Il canone fissato di €14.000,00 è quindi riferito ad un complesso di beni mobili e immobili ben più esteso dei beni pignorati. Nel 2020 con una scrittura privata le parti hanno concordato la riduzione del canone ad €2.500,00.

L'affitto dell'azienda ha durata di tre anni a partire dal 24/03/2016 e si rinnova tacitamente di tre anni in tre anni, ove una delle parti non manifesti la volontà di disdetta mediante raccomandata a/r da trasmettere almeno tre mesi prima della scadenza sopravvenuta per effetto delle proroghe, nel caso specifico quindi almeno entro il 23/12/2027.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/2002 al 25/09/2008	Centro Leasing S.p.A. Codice Fiscale/P.IVA: 00438000481	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe BOEMI	03/12/2002	36279	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Spoleto	04/12/2002	5215	3850
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/2008 al 06/05/2021	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Flora VENERUSO	25/09/2008	887	590
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Spoleto	03/10/2008	5305	3425
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/2021	[REDACTED]	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio BERTOTTO	06/05/2021	3228	2557
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Spoleto	31/05/2021	2359	1878
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/2002 al 25/09/2008	Centro Leasing S.p.A. Codice Fiscale/P.IVA: 00438000481	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe BOEMI	03/12/2002	36279	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Spoleto	04/12/2002	5215	3850
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/2008 al 06/05/2021	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Flora VENERUSO	25/09/2008	887	590
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Spoleto	03/10/2008	5305	3425
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/2021	[REDACTED]	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio BERTOTTO	06/05/2021	3228	2557
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Spoleto	31/05/2021	2359	1878
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/2002 al 25/09/2008	Centro Leasing S.p.A. Codice Fiscale/P.IVA: 00438000481	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe BOEMI	03/12/2002	36279	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Spoleto	04/12/2002	5215	3850
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/2008 al 06/05/2021	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Flora VENERUSO	25/09/2008	887	590
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Spoleto	03/10/2008	5305	3425
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/2021	[REDACTED]	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio BERTOTTO	06/05/2021	3228	2557
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Spoleto	31/05/2021	2359	1878



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Precedentemente al 03/12/2002 l'immobile era di proprietà della società MA.FE. s.r.l. in virtù dell'atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Boemi di Foligno, rep. 33129 del 14/03/2001 trascritto a Spoleto il 03/04/2001 al n. 989 di R.P., contro il Comune di Trevi, che vendeva alla #MA.FE. s.r.l. la proprietà dell'area, dandosi che quest'ultima deteneva solo la proprietà superficiaria. Nell'atto veniva altresì ratificato da parte del Comune il precedente atto di compravendita con cui la proprietà del bene era passata dalla soc. LABOR s.r.l. alla soc. MA.FE. s.r.l..

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/2002 al 25/09/2008	Centro Leasing S.p.A. Codice Fiscale/P.IVA: 00438000481	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe BOEMI	03/12/2002	36279	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Spoleto	04/12/2002	5215	3850
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/2008 al 06/05/2021	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Flora VENERUSO	25/09/2008	887	590
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Spoleto	03/10/2008	5305	3425
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/2021		Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio BERTOTTO	06/05/2021	3228	2557
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Spoleto	31/05/2021	2359	1878
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Precedentemente al 03/12/2002 l'immobile era di proprietà della società MA.FE. s.r.l. in virtù dell'atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Boemi di Foligno, rep. 33129 del 14/03/2001 trascritto a Spoleto il 03/04/2001 al n. 989 di R.P., contro il Comune di Trevi, che vendeva alla #MA.FE. s.r.l. la proprietà dell'area, dandosi che quest'ultima deteneva solo la proprietà superficiaria. Nell'atto veniva altresì ratificato da parte del Comune il precedente atto di compravendita con cui la proprietà del bene era passata dalla soc. LABOR s.r.l. alla soc. MA.FE. s.r.l..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TREVÌ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Perugia aggiornate al 15/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Spoleto il 03/10/2008
Reg. gen. 5306 - Reg. part. 1124
Quota: 1



Importo: € 1.000.000,00

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Flora VENERUSO

Data: 25/09/2008

N° repertorio: 888

N° raccolta: 591

- **ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito

Iscritto a Spoleto il 12/02/2016

Reg. gen. 559 - Reg. part. 58

Quota: 1/1

Importo: € 2.485.499,88

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.970.999,76

Rogante: Equitalia Centro s.p.a.

Data: 09/02/2016

N° repertorio: 1703

N° raccolta: 8016

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a atto esecutivo cautelare il 24/10/2023

Reg. gen. 5000 - Reg. part. 3832

Quota: 1/1

A favore di RIENZA SPV s.r.l.

Contro Curatela

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento è notificato in persona del Curatore Fallimentare Eros FAINA

- **Fallimento**

Trascritto a Spoleto il 29/10/2024

Reg. gen. 5054 - Reg. part. 4157

Quota: 1

A favore di Massa dei creditori

Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Ipoteca 1124/2008: € 200 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.

Ipoteca 58/2016: € 12.427,50 per imposte (0,5% del capitale), € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.

Pignoramento 3832/2023: € 200 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.

Totale: € 13.109,50

Si precisa che la Società precedentemente denominata

La denominazione è stata variata in occasione della trasformazione di società, avvenuta con atto a rogito notaio



Antonio BERTOTTO rep. 3228/2557 del 06/05/2021 trascritto a Spoleto il 31/05/2021 al n. 1878 di R.P.(si veda all. 9).

BENE N° 2 - CAPANNONE UBIcato A TREVI (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Perugia aggiornate al 15/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Spoleto il 03/10/2009
Reg. gen. 5306 - Reg. part. 1124
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
Contro [REDACTED]
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Flora VENERUSO
Data: 25/09/2008
N° repertorio: 888
N° raccolta: 591
- **ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito
Iscritto a Spoleto il 12/02/2016
Reg. gen. 559 - Reg. part. 58
Quota: 1/1
Importo: € 2.485.499,88
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.970.999,76
Rogante: Equitalia Centro s.p.a.
Data: 09/02/2016
N° repertorio: 1703
N° raccolta: 8016

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a atto esecutivo cautelare il 24/10/2023
Reg. gen. 5000 - Reg. part. 3832
Quota: 1/1
A favore di RIENZA SPV s.r.l.
Contro Curatela fallimentare di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Fallimento**
Trascritto a Spoleto il 29/10/2024
Reg. gen. 5054 - Reg. part. 4157
Quota: 1



A favore di Massa dei creditori [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Ipoteca 1124/2008: € 200 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.
Ipoteca 58/2016: € 12.427,50 per imposte (0,5% del capitale), € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.
Pignoramento 3832/2023: € 200 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.
Totale: € 13.109,50

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Perugia aggiornate al 15/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Spoleto il 03/10/2008
Reg. gen. 5306 - Reg. part. 1124
Quota: 1
Importo: € 1.000.000,00
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Flora VENERUSO
Data: 25/09/2008
N° repertorio: 888
N° raccolta: 591
- **ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito
Iscritto a Spoleto il 12/02/2016
Reg. gen. 559 - Reg. part. 58
Quota: 1/1
Importo: € 2.485.499,88
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.970.999,76
Rogante: Equitalia Centro s.p.a.
Data: 09/02/2016
N° repertorio: 1703
N° raccolta: 8016

Trascrizioni



- **Convenzione**

Trascritto a Spoleto il 11/11/1988

Reg. gen. 4329 - Reg. part. 3290

A favore di Comune di Trevi

Contro Comune di Trevi

Formalità a carico della procedura

Note: la Convenzione stabiliva la cessione del diritto di Superficie del bene a 99 anni, ma è venuta meno con l'acquisto da parte della MA.FE. s.r.l. avvenuto nel 2001 (si veda par. provenienza ventennale).

- **Pignoramento**

Trascritto a atto esecutivo cautelare il 24/10/2023

Reg. gen. 5000 - Reg. part. 3832

Quota: 1/1

A favore di RIENZA SPV s.r.l.

Contro Curatela [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Fallimento**

Trascritto a Spoleto il 29/10/2024

Reg. gen. 5054 - Reg. part. 4157

Quota: 1

A favore di Massa dei creditori [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Ipoteca 1124/2008: € 200 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.

Ipoteca 58/2016: € 12.427,50 per imposte (0,5% del capitale), € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.

Pignoramento 3832/2023: € 200 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.

Convenzione 3290/1988: € 200 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria

Totale: € 13.403,50

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVI (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Perugia aggiornate al 15/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Spoleto il 03/10/2008



Reg. gen. 5306 - Reg. part. 1124

Quota: 1

Importo: € 1.000.000,00

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Flora VENERUSO

Data: 25/09/2008

N° repertorio: 888

N° raccolta: 591

- **ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito

Iscritto a Spoleto il 12/02/2016

Reg. gen. 559 - Reg. part. 58

Quota: 1/1

Importo: € 2.485.499,88

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.970.999,76

Rogante: Equitalia Centro s.p.a.

Data: 09/02/2016

N° repertorio: 1703

N° raccolta: 8016

Trascrizioni

- **Convenzione**

Trascritto a Spoleto il 12/06/1985

Reg. gen. 2004 - Reg. part. 1540

A favore di Comune di Trevi

Contro UTRIO LANFALONI Alessio

Formalità a carico della procedura

Note: La Convenzione stabiliva la cessione del diritto di Superficie del bene a 99 anni, ma è venuta meno con l'acquisto da parte della MA.FE. s.r.l. avvenuto nel 2001 (si veda par. provenienza ventennale).

- **Pignoramento**

Trascritto a atto esecutivo cautelare il 24/10/2023

Reg. gen. 5000 - Reg. part. 3832

Quota: 1/1

A favore di RIENZA SPV s.r.l.

Contro Curatela fallimentare

Formalità a carico della procedura

- **Fallimento**

Trascritto a Spoleto il 29/10/2024

Reg. gen. 5054 - Reg. part. 4157

Quota: 1

A favore di Massa dei creditori

Contro

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Ipoteca 1124/2008: € 200 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.

Ipoteca 58/2016: € 12.427,50 per imposte (0,5% del capitale), € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.

Pignoramento 3832/2023: € 200 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria.

Convenzione 1540/1985: € 200 per imposte, € 59,00 per bolli, € 35,00 per tassa ipotecaria

Totale: € 13.403,50

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

In base al Piano Regolatore Generale Parte Strutturale vigente (approvato con D.C.C. n. 37 del 25/10/2016) l'immobile ricade nelle "Aree urbane". In particolare ricade in zona "RU_p - Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente produttivo - Azioni di riqualificazione e consolidamento".

In base al PRG Parte Operativa (approvato con Del. C.C. 24 dell'11/06/2019) l'immobile ricade in zona "DP* - Zone Produttive soggette a disciplina pregressa".

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

In base al Piano Regolatore Generale Parte Strutturale vigente (approvato con D.C.C. n. 37 del 25/10/2016) l'immobile ricade nelle "Aree urbane". In particolare ricade in zona "RU_p - Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente produttivo - Azioni di riqualificazione e consolidamento".

In base al PRG Parte Operativa (approvato con Del. C.C. 24 dell'11/06/2019) l'immobile ricade in zona "DP* - Zone Produttive soggette a disciplina pregressa".

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

In base al Piano Regolatore Generale Parte Strutturale vigente (approvato con D.C.C. n. 37 del 25/10/2016) l'immobile ricade nelle "Aree urbane". In particolare ricade in zona "RU_p - Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente produttivo - Azioni di riqualificazione e consolidamento".

In base al PRG Parte Operativa (approvato con Del. C.C. 24 dell'11/06/2019) l'immobile ricade in zona "DP* - Zone Produttive soggette a disciplina pregressa".

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

In base al Piano Regolatore Generale Parte Strutturale vigente (approvato con D.C.C. n. 37 del 25/10/2016) l'immobile ricade nelle "Aree urbane". In particolare ricade in zona "RU_p - Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente produttivo - Azioni di riqualificazione e consolidamento".

In base al PRG Parte Operativa (approvato con Del. C.C. 24 dell'11/06/2019) l'immobile ricade in zona "DP* - Zone Produttive soggette a disciplina pregressa".



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La scrivente ha rivolto richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi sull'esistenza di titoli edilizi rilasciati per l'immobile, anche intestati ai precedenti proprietari dello stesso.

Il Comune ha fornito in visione i seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia n. 1403 del 15/05/1987 pratica edilizia n. 221/1986 prot. 9222, rilasciata a LABOR MECCANICA di A. UTRIO LANFALONI per costruzione ampliamento edificio industriale.

Concessione Edilizia n. 1520 del 22/12/1987 pratica edilizia n. 292/1987 prot. 10110, rilasciata a LABOR MECCANICA di A. UTRIO LANFALONI in Variante alla C.E. 1403.

Concessione Edilizia n. 3955 del 29/10/2002 pratica edilizia n. 341/2002 prot. 14824, rilasciata a MA.FE. s.r.l. per ristrutturazione interna di capannone industriale.

Attestazione di Agibilità del 23/07/2003.

Dalla ricerca effettuata presso il Servizio Rischio Idrogeologico, idraulico e sismico, Difesa del Suolo, Sezione Rischio Sismico Genio Civile della Regione Umbria, non sono risultate pratiche edilizie depositate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'APE disponibile per l'immobile è quella allegata all'atto di compravendita del 2008 allegato alla presente relazione.

Si precisa infine che nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio (CE 3955/2002) non sono raffigurati due pilastri che affiancano la porta pedonale sul fronte ovest, ma trattasi a giudizio della scrivente di un mero errore di rappresentazione in quanto tali pilastri erano già raffigurati negli elaborati del precedente titolo edilizio (CE 1520/1987) e sono di fatto tuttora presenti.

E' presente l'impianto elettrico, realizzato a vista, con tubazioni in pvc rigido IP55, impianto di illuminazione con plafoniere con schermo in policarbonato IP55 e lampade a tubi fluorescenti, impianto di forza motrice realizzato mediante prese con interruttore di blocco e fusibili sia in esecuzione monofase che trifase.

L'impianto di riscaldamento è a mezzo di termoconvettori pensili a gas.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T



La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La scrivente ha rivolto richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi sull'esistenza di titoli edilizi rilasciati per l'immobile, anche intestati ai precedenti proprietari dello stesso.

Il Comune ha fornito in visione i seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia n. 1403 del 15/05/1987 pratica edilizia n. 221/1986 prot. 9222, rilasciata a LABOR MECCANICA di A. UTRIO LANFALONI per costruzione ampliamento edificio industriale.

Concessione Edilizia n. 1520 del 22/12/1987 pratica edilizia n. 292/1987 prot. 10110, rilasciata a LABOR MECCANICA di A. UTRIO LANFALONI in Variante alla C.E. 1403.

Concessione Edilizia n. 3955 del 29/10/2002 pratica edilizia n. 341/2002 prot. 14824, rilasciata a MA.FE. s.r.l. per ristrutturazione interna di capannone industriale.

Attestazione di Agibilità del 23/07/2003.

Dalla ricerca effettuata presso il Servizio Rischio Idrogeologico, idraulico e sismico, Difesa del Suolo, Sezione Rischio Sismico Genio Civile della Regione Umbria, non sono risultate pratiche edilizie depositate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'APE disponibile per l'immobile è quella allegata all'atto di compravendita del 2008 allegato alla presente relazione.

Si rileva la realizzazione di una grande apertura nella parete che delimita il fabbricato sul lato ovest, confinante con l'altra porzione di laboratorio (part. 527). L'apertura, larga ml 9 circa, è stata realizzata una cerchiatura con un telaio in acciaio composto da grandi profilati hea. L'apertura è alta fino quasi al soffitto e interessa quasi la metà della larghezza della parete.

Si rileva inoltre una modifica degli spazi interni con la creazione di un corridoio e due ulteriori uffici ricavati in parte del grande vano già destinato a laboratorio.

Al fine di regolarizzare tali difformità occorre presentare un titolo edilizio in accertamento di conformità, previa la redazione di una Valutazione della Sicurezza statica e sismica della cerchiatura realizzata.

Si prevede un costo per spese tecniche per il titolo edilizio in sanatoria, comprensivo del rilievo geometrico del bene, di € 4.000,00 oltre al costo per la VdS di € 2.500,00 e al costo di € 1.000,00 per la dichiarazione che tiene luogo dell'Agibilità, il tutto esclusa IVA e contributi previdenziali. E' altresì esclusa la sanzione che l'ufficio tecnico comunale vorrà disporre in ragione dell'entità dell'abuso.

Nel capannone è presente l'impianto elettrico, realizzato a vista, con tubazioni in pvc rigido IP55, impianto di illuminazione con plafoniere con schermo in policarbonato IP55 e lampade a tubi fluorescenti, impianto di forza motrice realizzato mediante prese con interruttore di blocco e fusibili sia in esecuzione monofase che



trifase.

per quanto riguarda gli uffici l'impianto è realizzato in serie civile con esecuzione da incasso.

L'impianto di riscaldamento nel capannone è a mezzo di termoconvettori pensili a gas. Negli uffici sono altresì presenti termoconvettori a gas.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La scrivente ha rivolto richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi sull'esistenza di titoli edilizi rilasciati per l'immobile, anche intestati ai precedenti proprietari dello stesso.

Il Comune ha fornito in visione i seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia n. 1403 del 15/05/1987 pratica edilizia n. 221/1986 prot. 9222, rilasciata a LABOR MECCANICA di A. UTRIO LANFALONI per costruzione ampliamento edificio industriale.

Concessione Edilizia n. 1520 del 22/12/1987 pratica edilizia n. 292/1987 prot. 10110, rilasciata a LABOR MECCANICA di A. UTRIO LANFALONI in Variante alla C.E. 1403.

Concessione Edilizia n. 3955 del 29/10/2002 pratica edilizia n. 341/2002 prot. 14824, rilasciata a MA.FE. s.r.l. per ristrutturazione interna di capannone industriale.

Attestazione di Agibilità del 23/07/2003.

Dalla ricerca effettuata presso il Servizio Rischio Idrogeologico, idraulico e sismico, Difesa del Suolo, Sezione Rischio Sismico Genio Civile della Regione Umbria, non sono risultate pratiche edilizie depositate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si rileva che la grande tenda retrattile posta sul fronte nord dell'edificio è stata installata senza titolo edilizio, che non rispetta il distacco minimo di 5 metri dal confine e che alla sua massima estensione ricade anche su altra particella non pignorata di proprietà del Comune di Trevi.

Pertanto la struttura non può essere regolarizzata.

Per il suo smontaggio e l'accantonamento si stima un costo di € 8.000,00.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



L'area è ineditata e no risultano pratiche edilizie rilasciate.
Si attesta la regolarità edilizia dell'area.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBIATO A TREVI (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si riscontra una struttura condominiale.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBIATO A TREVI (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si riscontra una struttura condominiale.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBIATO A TREVI (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si riscontra una struttura condominiale.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBIATO A TREVI (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si riscontra una struttura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Si ritiene di formare un unico lotto di vendita composto dalle 4 unità immobiliari pignorate, in quanto le stesse formano un unico compendio dal punto di vista funzionale e dell'accessibilità.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T**

Capannone part. 527. Porzione di edificio destinato a laboratorio, di pianta rettangolare, disposta sul solo piano terra e costituita da un unico grande vano, accessibile da due portoni carrabili sul fronte nord e da una porta pedonale sul fronte ovest. La porzione è circondata su tre lati da una corte (part. 572 anch'essa pignorata) e confina sul quarto lato (est) con altra porzione della stessa ditta (part. 599 anch'essa pignorata), da cui è parzialmente separata mediante una parete con una grande apertura laterale. Il locale è alto ml 4 circa, privo di pilastri interni e di dislivelli ed è illuminato da finestre alte su tutti i lati esterni. La struttura portante è in pilastri e travi di calcestruzzo armato vibrato prefabbricato, con solaio di copertura in pannelli di eternit e lastre interne in cemento amianto. I pannelli di tamponatura esterna sono in cemento vibrato prefabbricato, con controfodera interna in forati di laterizio. L'immobile ospita una attività in esercizio e internamente sono presenti macchinari di vario genere e dimensioni destinati all'attività ivi svolta, e scaffalature con materiali depositati. Internamente è presente un piccolo manufatto in metallo e pannelli di dimensioni m. 2,35x2,75, destinato ad ufficio. Dal portone carrabile posto sul lato nord si accede ad una tenda esterna, con struttura metallica retrattile, scorrevole su rotaie, coperta e chiusa da un tendone, che funge da magazzino. La particella si completa con una porzione di corte esclusiva sul lato ovest, di superficie mq 97,5. La corte è pianeggiante, pavimentata con asfalto, utilizzata come spazio di manovra e deposito di materiali, non recintata né delimitata in alcun modo rispetto alla confinante part. 572. Sulla corte insiste una piccola costruzione metallica di dimensioni ml 3x1,5 con altezza media ml 2. per dimensioni e caratteristiche la costruzione si configura come opera pertinenziale ai sensi del R.R. 2/2015 art. 21.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 527, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 105.105,00

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni oggetto di esecuzione, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato dei beni stessi, che scaturisce dal prodotto tra Superficie Commerciale vendibile (consistenza) e il Valore unitario assegnato al bene al metro quadrato, il quale viene determinato sulla base del valore assegnato a beni simili presenti nel territorio e riferiti allo stesso momento. Le fonti di informazione sono le agenzie immobiliari, l'Agenzia delle Entrate, la Camera di Commercio e l'esperienza professionale in merito.

I valori della Borsa immobiliare dell'Umbria emessi dalla Camera di Commercio per il quarto trimestre 2025 (ultimi dati disponibili) per i capannoni agibili nei comuni limitrofi (in quanto il Comune di Trevi non è censito) oscillano tra €/mq 300,00 e 400,00 a Spoleto e € 250,00 e 450,00 per Foligno.

I valori della Agenzia delle Entrate per il primo semestre 2025 (ultimi dati disponibili) per i capannoni industriali in stato conservativo normale oscillano tra €/mq 130,00 e 215,00.

Da una ricognizione presso le agenzie immobiliari risulta che il valore dei capannoni è molto variabile e spazia dai €/mq 150,00 a €/mq 500,00.

Nella formulazione del Valore unitario del caso specifico si tiene conto delle seguenti caratteristiche del bene:

- il compendio è facilmente accessibile e ben collegato alla viabilità principale;
- il capannone è occupato da beni e macchinari e oggetto di un contratto di locazione;
- il capannone è provvisto di uno spazio esterno di pertinenza;
- la copertura del fabbricato è in cemento amianto e presenta delle criticità.

Tutto ciò premesso si stima un Valore Unitario di €/mq 220,00.



- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T
Capannone part. 599. Porzione di edificio destinato a laboratorio, di pianta rettangolare, disposta sul solo piano terra e costituita da un grande vano ad uso laboratorio, una serie di spazi di servizio (disimpegno, bagni con anti bagni, locale ristoro) e gli uffici (ingresso, bagno con antibagno, deposito, ufficio, spogliatoio, tre disimpegni, 6 uffici). La porzione è accessibile da un portone carrabile sul fronte nord e da tre porte pedonali, sui fronti est e sud. La porzione è circondata su tre lati da una corte (part. 601 anch'essa pignorata) e confina sul quarto lato (ovest) con altra porzione di fabbricato della stessa ditta (part. 527 anch'essa pignorata), con la quale è in comunicazione diretta tramite una grande varco nella parete che separa le due unità immobiliari. Il locale è alto ml 4,10 circa, privo di pilastri interni, è illuminato da finestre alte a nastro sui fronti sud e nord e finestre rettangolari sul fronte est di ingresso agli uffici. L'immobile ospita una attività in esercizio e internamente al vano laboratorio sono presenti macchinari e depositi di materiale destinati all'attività, scaffalature con materiali depositati, come pure negli uffici sono presenti arredi tipici connessi all'attività.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 599, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 133.110,00
Ai fini della valutazione del Valore Unitario si vedano le considerazioni generali già riportate per il bene n. 1.

Nella formulazione del Valore unitario del caso specifico si tiene conto delle seguenti caratteristiche del bene:

- il compendio è facilmente accessibile e ben collegato alla viabilità principale;
- il capannone è occupato da beni e macchinari e oggetto di un contratto di locazione;
- il capannone è provvisto di uno spazio esterno di pertinenza;
- la copertura del fabbricato è in cemento amianto e presenta delle criticità;
- il capannone contiene uffici in buono stato di conservazione.

Tutto ciò premesso si stima un Valore Unitario di €/mq 270,00.

- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T
Corte part. 572. Corte circostante il laboratorio (part. 527), di sagoma trapezoidale, parzialmente recintata sui lati sud e ovest, accessibile dall'attigua part. 601 (anch'essa pignorata) e dalla part. 1064, estranea alla procedura, in parte già utilizzata come pubblica via (Via XXV Aprile). Sulla corte insiste un macchinario esterno e una grande tenda, direttamente accessibile dal capannone part. 527, con struttura metallica retrattile, scorrevole su rotaie, coperta e chiusa da un telo plastificato, che funge da magazzino. La tenda ha dimensioni m. 24x9,40 e altezza massima ml 8. Si precisa che nella sua massima estensione la tenda retrattile insiste anche su altra particella non pignorata (part. 1064) catastalmente intestata al Comune di Trevi.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 572, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.968,00
Ai fini della valutazione del Valore Unitario si vedano le considerazioni generali già riportate per il bene n. 1.

Nella formulazione del Valore unitario del caso specifico si tiene conto delle seguenti caratteristiche del bene:

- il compendio è facilmente accessibile e ben collegato alla viabilità principale;
- L'area è occupata da beni e macchinari e oggetto di un contratto di locazione;

Tutto ciò premesso si stima un Valore Unitario di €/mq 8,00.



- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T
Corte part. 601. Corte circostante il laboratorio (part. 599), di sagoma rettangolare, parzialmente recintata sul lato sud, accessibile dalla part. 1064, estranea alla procedura, in parte già utilizzata come pubblica via (Via XXV Aprile). La corte è pavimentata in parte in asfalto, per il resto è composta da aiole con prato, alberi e arbusti. Sul lato sud è recintata da un muretto in cemento con sovrastante recinzione metallica, sul lato est verso la strada e sul lato nord non sono presenti recinzioni.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 601, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.800,00
Ai fini della valutazione del Valore Unitario si vedano le considerazioni generali già riportate per il bene n. 1.

Nella formulazione del Valore unitario del caso specifico si tiene conto delle seguenti caratteristiche del bene:

- il compendio è facilmente accessibile e ben collegato alla viabilità principale;
- L'area è libera e in buone condizioni;

Tutto ciò premesso si stima un Valore Unitario di €/mq 8,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	477,75 mq	220,00 €/mq	€ 105.105,00	100,00%	€ 105.105,00
Bene N° 2 - Capannone Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	493,00 mq	270,00 €/mq	€ 133.110,00	100,00%	€ 133.110,00
Bene N° 3 - Corte o resede Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	496,00 mq	8,00 €/mq	€ 3.968,00	100,00%	€ 3.968,00
Bene N° 4 - Corte o resede Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T	600,00 mq	8,00 €/mq	€ 4.800,00	100,00%	€ 4.800,00
Valore di stima:					€ 246.983,00

Valore di stima: € 246.983,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato guadagno	15,00	%



Oneri di regolarizzazione urbanistica	9.500,00	€
Altro: Variazioni catastali	3.800,00	€
Altro: costi di cancellazione formalità	13.697,00	€

Valore finale di stima: € 182.938,55

Si precisa che dai deprezzamenti sopra indicati sono escluse:

- IVA e Contributi previdenziali sulle spese tecniche (per regolarizzazione urbanistica e variazioni catastali)
- la sanzione che l'ufficio tecnico comunale vorrà disporre in ragione dell'entità dell'abuso.
- IVA sul costo di smontaggio della tenda retrattile

Nel deprezzamento dovuto agli oneri di regolarizzazione urbanistica sono compresi sia i costi per le spese tecniche che i costi per lo smontaggio della tenda retrattile.

Nel deprezzamento dovuto al costo delle cancellazioni delle formalità è compreso anche il costo per la cancellazione delle due Convenzioni edilizie ormai scadute, gravanti sulle due rate di corte (part. 572 e 601).

Nel deprezzamento dovuto alle spese per variazioni catastali sono comprese sia le variazioni delle porzioni di fabbricato che delle corti circostanti.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Spoleto, li 13/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mariani Erika

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina e Giuramento (Aggiornamento al 16/03/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbali (Aggiornamento al 16/03/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazioni (Aggiornamento al 16/03/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 16/03/2026)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 16/03/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Titolo di provenienza e precedenti (Aggiornamento al 16/03/2026)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Contratto di affitto (Aggiornamento al 16/03/2026)



- ✓ N° 8 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 16/03/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Integrazione Ipocatastale (Aggiornamento al 12/12/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T
Capannone part. 527. Porzione di edificio destinato a laboratorio, di pianta rettangolare, disposta sul solo piano terra e costituita da un unico grande vano, accessibile da due portoni carrabili sul fronte nord e da una porta pedonale sul fronte ovest. La porzione è circondata su tre lati da una corte (part. 572 anch'essa pignorata) e confina sul quarto lato (est) con altra porzione della stessa ditta (part. 599 anch'essa pignorata), da cui è parzialmente separata mediante una parete con una grande apertura laterale. Il locale è alto ml 4 circa, privo di pilastri interni e di dislivelli ed è illuminato da finestre alte su tutti i lati esterni. La struttura portante è in pilastri e travi di calcestruzzo armato vibrato prefabbricato, con solaio di copertura in pannelli di eternit e lastre interne in cemento amianto. I pannelli di tamponatura esterna sono in cemento vibrato prefabbricato, con controfodera interna in forati di laterizio. L'immobile ospita una attività in esercizio e internamente sono presenti macchinari di vario genere e dimensioni destinati all'attività ivi svolta, e scaffalature con materiali depositati. Internamente è presente un piccolo manufatto in metallo e pannelli di dimensioni m. 2,35x2,75, destinato ad ufficio. Dal portone carrabile posto sul lato nord si accede ad una tenda esterna, con struttura metallica retrattile, scorrevole su rotaie, coperta e chiusa da un tendone, che funge da magazzino. La particella si completa con una porzione di corte esclusiva sul lato ovest, di superficie mq 97,5. La corte è pianeggiante, pavimentata con asfalto, utilizzata come spazio di manovra e deposito di materiali, non recintata né delimitata in alcun modo rispetto alla confinante part. 572. Sulla corte insiste una piccola costruzione metallica di dimensioni ml 3x1,5 con altezza media ml 2. per dimensioni e caratteristiche la costruzione si configura come opera pertinenziale ai sensi del R.R. 2/2015 art. 21.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 527, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale Parte Strutturale vigente (approvato con D.C.C. n. 37 del 25/10/2016) l'immobile ricade nelle "Aree urbane". In particolare ricade in zona "RUP - Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente produttivo - Azioni di riqualificazione e consolidamento". In base al PRG Parte Operativa (approvato con Del. C.C. 24 dell'11/06/2019) l'immobile ricade in zona "DP* - Zone Produttive soggette a disciplina pregressa".
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T
Capannone part. 599. Porzione di edificio destinato a laboratorio, di pianta rettangolare, disposta sul solo piano terra e costituita da un grande vano ad uso laboratorio, una serie di spazi di servizio (disimpegno, bagni con anti bagni, locale ristoro) e gli uffici (ingresso, bagno con antibagno, deposito, ufficio, spogliatoio, tre disimpegni, 6 uffici). La porzione è accessibile da un portone carrabile sul fronte nord e da tre porte pedonali, sui fronti est e sud. La porzione è circondata su tre lati da una corte (part. 601 anch'essa pignorata) e confina sul quarto lato (ovest) con altra porzione di fabbricato della stessa ditta (part. 527 anch'essa pignorata), con la quale è in comunicazione diretta tramite una grande varco nella parete che separa le due unità immobiliari. Il locale è alto ml 4,10 circa, privo di pilastri interni, è illuminato da finestre alte a nastro sui fronti sud e nord e finestre rettangolari sul fronte est di ingresso agli uffici. L'immobile ospita una attività in esercizio e internamente al vano laboratorio sono presenti macchinari e depositi di materiale destinati all'attività, scaffalature con materiali depositati, come pure negli uffici sono presenti arredi tipici connessi all'attività.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 599, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale Parte Strutturale vigente (approvato con D.C.C. n. 37 del 25/10/2016) l'immobile ricade nelle "Aree urbane". In particolare ricade in zona "RUP - Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente produttivo - Azioni di riqualificazione e



consolidamento". In base al PRG Parte Operativa (approvato con Del. C.C. 24 dell'11/06/2019) l'immobile ricade in zona "DP* - Zone Produttive soggette a disciplina pregressa".

- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T
Corte part. 572. Corte circostante il laboratorio (part. 527), di sagoma trapezoidale, parzialmente recintata sui lati sud e ovest, accessibile dall'attigua part. 601 (anch'essa pignorata) e dalla part. 1064, estranea alla procedura, in parte già utilizzata come pubblica via (Via XXV Aprile). Sulla corte insiste un macchinario esterno e una grande tenda, direttamente accessibile dal capannone part. 527, con struttura metallica retrattile, scorrevole su rotaie, coperta e chiusa da un telo plastificato, che funge da magazzino. La tenda ha dimensioni m. 24x9,40 e altezza massima ml 8. Si precisa che nella sua massima estensione la tenda retrattile insiste anche su altra particella non pignorata (part. 1064) catastalmente intestata al Comune di Trevi.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 572, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale Parte Strutturale vigente (approvato con D.C.C. n. 37 del 25/10/2016) l'immobile ricade nelle "Aree urbane". In particolare ricade in zona "RUup - Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente produttivo - Azioni di riqualificazione e consolidamento". In base al PRG Parte Operativa (approvato con Del. C.C. 24 dell'11/06/2019) l'immobile ricade in zona "DP* - Zone Produttive soggette a disciplina pregressa".
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T
Corte part. 601. Corte circostante il laboratorio (part. 599), di sagoma rettangolare, parzialmente recintata sul lato sud, accessibile dalla part. 1064, estranea alla procedura, in parte già utilizzata come pubblica via (Via XXV Aprile). La corte è pavimentata in parte in asfalto, per il resto è composta da aiole con prato, alberi e arbusti. Sul lato sud è recintata da un muretto in cemento con sovrastante recinzione metallica, sul lato est verso la strada e sul lato nord non sono presenti recinzioni.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 601, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale Parte Strutturale vigente (approvato con D.C.C. n. 37 del 25/10/2016) l'immobile ricade nelle "Aree urbane". In particolare ricade in zona "RUup - Tessuto esistente di formazione recente prevalentemente produttivo - Azioni di riqualificazione e consolidamento". In base al PRG Parte Operativa (approvato con Del. C.C. 24 dell'11/06/2019) l'immobile ricade in zona "DP* - Zone Produttive soggette a disciplina pregressa".

Prezzo base d'asta: € 182.938,55



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 128/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 182.938,55

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 527, Categoria D1	Superficie	477,75 mq
Stato conservativo:	La porzione di fabbricato si presenta in discreto stato conservativo, salvo per il fatto che la copertura presenta delle infiltrazioni di acque meteoriche che hanno in parte danneggiato anche il controsoffitto in cemento amianto.		
Descrizione:	Capannone part. 527. Porzione di edificio destinato a laboratorio, di pianta rettangolare, disposta sul solo piano terra e costituita da un unico grande vano, accessibile da due portoni carrabili sul fronte nord e da una porta pedonale sul fronte ovest. La porzione è circondata su tre lati da una corte (part. 572 anch'essa pignorata) e confina sul quarto lato (est) con altra porzione della stessa ditta (part. 599 anch'essa pignorata), da cui è parzialmente separata mediante una parete con una grande apertura laterale. Il locale è alto ml 4 circa, privo di pilastri interni e di dislivelli ed è illuminato da finestre alte su tutti i lati esterni. La struttura portante è in pilastri e travi di calcestruzzo armato vibrato prefabbricato, con solaio di copertura in pannelli di eternit e lastre interne in cemento amianto. I pannelli di tamponatura esterna sono in cemento vibrato prefabbricato, con controfodera interna in forati di laterizio. L'immobile ospita una attività in esercizio e internamente sono presenti macchinari di vario genere e dimensioni destinati all'attività ivi svolta, e scaffalature con materiali depositati. Internamente è presente un piccolo manufatto in metallo e pannelli di dimensioni m. 2,35x2,75, destinato ad ufficio. Dal portone carrabile posto sul lato nord si accede ad una tenda esterna, con struttura metallica retrattile, scorrevole su rotaie, coperta e chiusa da un tendone, che funge da magazzino. La particella si completa con una porzione di corte esclusiva sul lato ovest, di superficie mq 97,5. La corte è pianeggiante, pavimentata con asfalto, utilizzata come spazio di manovra e deposito di materiali, non recintata né delimitata in alcun modo rispetto alla confinante part. 572. Sulla corte insiste una piccola costruzione metallica di dimensioni ml 3x1,5 con altezza media ml 2, per dimensioni e caratteristiche la costruzione si configura come opera pertinenziale ai sensi del R.R. 2/2015 art. 21.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Capannone			
Ubicazione:	Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 599, Categoria D1	Superficie	493,00 mq
Stato conservativo:	La porzione di fabbricato si presenta in discreto stato conservativo, salvo per il fatto che la copertura presenta delle infiltrazioni di acque meteoriche che hanno in parte danneggiato anche il controsoffitto in cemento amianto.		



Descrizione:	Capannone part. 599. Porzione di edificio destinato a laboratorio, di pianta rettangolare, disposta sul solo piano terra e costituita da un grande vano ad uso laboratorio, una serie di spazi di servizio (disimpegno, bagni con anti bagni, locale ristoro) e gli uffici (ingresso, bagno con antibagno, deposito, ufficio, spogliatoio, tre disimpegni, 6 uffici). La porzione è accessibile da un portone carrabile sul fronte nord e da tre porte pedonali, sui fronti est e sud. La porzione è circondata su tre lati da una corte (part. 601 anch'essa pignorata) e confina sul quarto lato (ovest) con altra porzione di fabbricato della stessa ditta (part. 527 anch'essa pignorata), con la quale è in comunicazione diretta tramite una grande varco nella parete che separa le due unità immobiliari. Il locale è alto ml 4,10 circa, privo di pilastri interni, è illuminato da finestre alte a nastro sui fronti sud e nord e finestre rettangolari sul fronte est di ingresso agli uffici. L'immobile ospita una attività in esercizio e internamente al vano laboratorio sono presenti macchinari e depositi di materiale destinati all'attività, scaffalature con materiali depositati, come pure negli uffici sono presenti arredi tipici connessi all'attività.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 3 - Corte o resede			
Ubicazione:	Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 572, Qualità Seminativo arborato	Superficie	496,00 mq
Stato conservativo:	La corte si presenta in discrete condizioni.		
Descrizione:	Corte part. 572. Corte circostante il laboratorio (part. 527), di sagoma trapezoidale, parzialmente recintata sui lati sud e ovest, accessibile dall'attigua part. 601 (anch'essa pignorata) e dalla part. 1064, estranea alla procedura, in parte già utilizzata come pubblica via (Via XXV Aprile). Sulla corte insiste un macchinario esterno e una grande tenda, direttamente accessibile dal capannone part. 527, con struttura metallica retrattile, scorrevole su rotaie, coperta e chiusa da un telo plastificato, che funge da magazzino. La tenda ha dimensioni m. 24x9,40 e altezza massima ml 8. Si precisa che nella sua massima estensione la tenda retrattile insiste anche su altra particella non pignorata (part. 1064) catastalmente intestata al Comune di Trevi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 4 - Corte o resede			
Ubicazione:	Trevi (PG) - Via XXV Aprile, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 601, Qualità Seminativo arborato	Superficie	600,00 mq
Stato conservativo:	La corte si presenta in discrete condizioni.		



Descrizione:	Corte part. 601. Corte circostante il laboratorio (part. 599), di sagoma rettangolare, parzialmente recintata sul lato sud, accessibile dalla part. 1064, estranea alla procedura, in parte già utilizzata come pubblica via (Via XXV Aprile). La corte è pavimentata in parte in asfalto, per il resto è composta da aiole con prato, alberi e arbusti. Sul lato sud è recintata da un muretto in cemento con sovrastante recinzione metallica, sul lato est verso la strada e sul lato nord non sono presenti recinzioni.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Spoleto il 03/10/2008
Reg. gen. 5306 - Reg. part. 1124
Quota: 1
Importo: € 1.000.000,00
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Flora VENERUSO
Data: 25/09/2008
N° repertorio: 888
N° raccolta: 591
- **Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito
Iscritto a Spoleto il 12/02/2016
Reg. gen. 559 - Reg. part. 58
Quota: 1/1
Importo: € 2.485.499,88
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.970.999,76
Rogante: Equitalia Centro s.p.a.
Data: 09/02/2016
N° repertorio: 1703
N° raccolta: 8016

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a atto esecutivo cautelare il 24/10/2023
Reg. gen. 5000 - Reg. part. 3832
Quota: 1/1
A favore di RIENZA SPV s.r.l.
Contro Curatela fallimentare [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento è notificato in persona del Curatore Fallimentare Eros FAINA

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Spoleto il 03/10/2009
Reg. gen. 5306 - Reg. part. 1124
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
Contro [REDACTED]
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Flora VENERUSO
Data: 25/09/2008
N° repertorio: 888
N° raccolta: 591
- **ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito
Iscritto a Spoleto il 12/02/2016
Reg. gen. 559 - Reg. part. 58
Quota: 1/1
Importo: € 2.485.499,88
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.970.999,76
Rogante: Equitalia Centro s.p.a.
Data: 09/02/2016
N° repertorio: 1703
N° raccolta: 8016

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a atto esecutivo cautelare il 24/10/2023
Reg. gen. 5000 - Reg. part. 3832
Quota: 1/1
A favore di RIENZA SPV s.r.l.
Contro Curatela fallimentare [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Spoleto il 03/10/2008
Reg. gen. 5306 - Reg. part. 1124
Quota: 1
Importo: € 1.000.000,00
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Flora VENERUSO
Data: 25/09/2008



N° repertorio: 888

N° raccolta: 591

- **ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito

Iscritto a Spoleto il 12/02/2016

Reg. gen. 559 - Reg. part. 58

Quota: 1/1

Importo: € 2.485.499,88

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.970.999,76

Rogante: Equitalia Centro s.p.a.

Data: 09/02/2016

N° repertorio: 1703

N° raccolta: 8016

Trascrizioni

- **Convenzione**

Trascritto a Spoleto il 11/11/1988

Reg. gen. 4329 - Reg. part. 3290

A favore di Comune di Trevi

Contro Comune di Trevi

Formalità a carico della procedura

Note: la Convenzione stabiliva la cessione del diritto di Superficie del bene a 99 anni, ma è venuta meno con l'acquisto da parte della MA.FE. s.r.l. avvenuto nel 2001 (si veda par. provenienza ventennale).

- **Pignoramento**

Trascritto a atto esecutivo cautelare il 24/10/2023

Reg. gen. 5000 - Reg. part. 3832

Quota: 1/1

A favore di RIENZA SPV s.r.l.

Contro Curatela fallimentare [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A TREVİ (PG) - VIA XXV APRILE, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Spoleto il 03/10/2008

Reg. gen. 5306 - Reg. part. 1124

Quota: 1

Importo: € 1.000.000,00

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Flora VENERUSO

Data: 25/09/2008

N° repertorio: 888

N° raccolta: 591



- **ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito
 Iscritto a Spoleto il 12/02/2016
 Reg. gen. 559 - Reg. part. 58
 Quota: 1/1
 Importo: € 2.485.499,88
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 4.970.999,76
 Rogante: Equitalia Centro s.p.a.
 Data: 09/02/2016
 N° repertorio: 1703
 N° raccolta: 8016

Trascrizioni

- **Convenzione**
 Trascritto a Spoleto il 12/06/1985
 Reg. gen. 2004 - Reg. part. 1540
 A favore di Comune di Trevi
 Contro UTRIO LANFALONI Alessio
 Formalità a carico della procedura
 Note: La Convenzione stabiliva la cessione del diritto di Superficie del bene a 99 anni, ma è venuta meno con l'acquisto da parte della MA.FE. s.r.l. avvenuto nel 2001 (si veda par. provenienza ventennale).
- **Pignoramento**
 Trascritto a atto esecutivo cautelare il 24/10/2023
 Reg. gen. 5000 - Reg. part. 3832
 Quota: 1/1
 A favore di RIENZA SPV s.r.l.
 Contro Curatela fallimentare [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura



