

TRIBUNALE DI MACERATA
SEZIONE FALLIMENTARE

TEUCO S.p.a. con sede in Montelupone

FALLIMENTO N. 20/2018



Giudice Delegato: Dott. Jonata Tellarini

Curatori: Dott. Luca Mira ed Avv. Paola Milici

Macerata 15 marzo 2022

IL CTU
Geom. Palmiero Poloni



Il sottoscritto Geom. Palmiero Poloni, iscritto all'Albo dei Geometri Liberi Professionisti della Provincia di Macerata al n. 414 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici tenuto presso il Tribunale di Macerata, con studio in detta Città alla Via Due Fonti n. 88, è stato nominato C.T.U. dal Giudice Delegato, Dr. Jonata Tellarini con provvedimento in calce alla richiesta formulata dal Dr. Luca Mira e dall'Avv. Paola Milici (Curatori del Fallimento in epigrafe indicato).

Oggetto dell'incarico è quello di procedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà della società fallita, più precisamente:

Complesso immobiliare destinato ad attività industriale e/o produttiva comprendente più edifici monopiano e/o pluripiano, destinati in genere alla produzione con all'interno alcuni uffici di servizio, palazzina ad uso mensa aziendale e palazzina ad uso uffici articolata su più piani, con ampia corte pertinenziale esclusiva destinata a zone di carico – scarico merci, parcheggio ed alla viabilità interna sito in Comune di Montelupone, Contrada Aneto, Strada Provinciale n. 571, Via Virgilio Guzzini, Via Amedeo Avogadro, Via Giulietti.

Presenti all'attivo fallimentare anche altri beni immobili, di modesta entità, sui quali la società fallita vanta diritti indivisi ed indistinti.

OPERAZIONI PERITALI

I sopralluoghi sono stati eseguiti dal consulente, in alcuni casi alla presenza del Curatore Fallimentare unitamente al personale di aiuto per le operazioni di misurazione degli stabili ed al custode.

Al fine di adempiere in maniera esaustiva all'incarico ricevuto dal Magistrato, sono stati eseguiti riscontri ed accertamenti di natura catastale ed ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio Ufficio Provinciale di Macerata ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare e di natura urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montelupone.

Presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati e dei Terreni, sono state effettuate ispezioni catastali per verificare l'iscrizione dei beni oggetto della procedura, sono state altresì richieste le planimetrie delle unità immobiliari urbane depositate agli atti del C.U. che individuano graficamente gli immobili da porre in vendita ed alle quali, nelle forme di rito, il predetto Ufficio ha attribuito le consistenze, le categorie e le rendite catastali in base alle vigenti disposizioni in materia.

Chiesti e versati nel fascicolo anche gli elenchi subalterni e gli elaborati planimetrici.



La perizia viene eseguita relazionando singolarmente per ogni cespite facente parte della massa attiva degli immobili urbani/rustici acquisiti al fallimento così come gli stessi risultano descritti e censiti negli atti catastali.

PROPRIETA'

Catastalmente la ditta proprietaria risulta:

TEUCO S.p.a. con sede in Montelupone

DATI CATASTALI CESPITI

Oggetto di estimazione sono i seguenti beni immobili allibrati agli atti del vigente C.U. come segue:

COMUNE DI MONTELUPONE – CATASTO FABBRICATI

2. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTELUPONE(Codice F552) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		8	173	13			D/1				Euro 780,00	VIA VIRGILIO GUZZINI n. 2 piano: 2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2017 protocollo n. MC0008415 in atti dal 22/02/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1478.1/2017)	Annotazione
2		8	173	14			D/1				Euro 46,00	VIA VIRGILIO GUZZINI n. 2 piano: 1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2017 protocollo n. MC0008416 in atti dal 22/02/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1479.1/2017)	Annotazione
3		8	173	15			D/1				Euro 176,00	VIA VIRGILIO GUZZINI n. 2 piano: 1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2017 protocollo n. MC0008417 in atti dal 22/02/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1480.1/2017)	Annotazione
4		1	34	18			D/1				Euro 32.782,90	VIA VIRGILIO GUZZINI n. 2 piano: T-1-2-3; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2014 protocollo n. MC0118457 in atti dal 29/10/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 60683.1/2014)	Notifica
5		1	34	21			D/1				Euro 23.618,00	VIA VIRGILIO GUZZINI n. 2 piano: T-1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2014 protocollo n. MC0118466 in atti dal 29/10/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 60692.1/2014)	Annotazione
6		1	250				area urbana		670 m²			VIA VIRGILIO GUZZINI SNC piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2014 protocollo n. MC0118473 in atti dal 29/10/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 60699.1/2014)	
7		8	173	16			D/1				Euro 30.948,00	VIA AMEDEO AVOGADRO n. 12 piano: T-1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2018 protocollo n. MC0026446 in atti dal 16/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9105.1/2018)	Annotazione
8		1	34	26			D/8				Euro 5.110,00	VIA VIRGILIO GUZZINI n. 2 piano: T-1-2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2018 protocollo n. MC0026433 in atti dal 16/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9092.1/2018)	Annotazione Notifica
9		1	34	28			D/1				Euro 25.908,00	VIA VIRGILIO GUZZINI n. 2 piano: T-1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2018 protocollo n. MC0026434 in atti dal 16/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9093.1/2018)	Annotazione
10		1	34	30			D/1				Euro 28.450,00	VIA VIRGILIO GUZZINI n. 2 piano: T-1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2018 protocollo n. MC0026434 in atti dal 16/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9093.1/2018)	Annotazione

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	TEUCO S.P.A. con sede in MONTELUPONE	00091880435*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 12/12/2014 protocollo n. MC0004842 in atti dal 12/02/2018 Registrazione: Sede: RETTIFICA N. V.59362/2015 (n. 935.1/2018)	

UTILITA' COMUNI

Particella 173 del Foglio 8

Dall'esame dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni per la particella 173 del foglio 8 del Comune di Montelupone si rileva che:

- La particella 173 sub. 9 – Via Virgilio Guzzini n. 2 – p.t. è definita B.C.N.C. a tutti sub. 7 – 8 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 (corte).

Particella 34 del Foglio 1

Dall'esame dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni per la particella 34 del foglio 1 del Comune di Montelupone si rileva che:

- La particella 34 sub. 32 è definita B.C.N.C. ai sub. 26 e 11 (pianerottolo).

Osservazione: *Si rileva che in sede di censimento delle porzioni immobiliari insistenti sulla particella 34 del foglio 1 del Comune di Montelupone a ciascuna delle porzioni è stata attribuita una corte pertinenziale esclusiva dunque è importante definire, in futuro, servitù di passaggio tra i vari subalterni facenti parte del complesso con atti pubblici da trascrivere nelle forme di legge in ipotesi di vendita non riferita all'intero complesso e/o meglio dicesi frazionata.*

I vari opifici costituenti il complesso possono essere utilizzati in maniera indipendente l'uno dall'altro ma deve essere garantita la viabilità interna fino alle vie di lottizzo e/o alle strade presenti in zona.

DATI CENSUARI DELLE AREE

Da ispezioni catastali effettuate emerge che le aree ove insistono i manufatti di proprietà della Società fallita sono descritte al vigente C.T. del Comune di Montelupone come segue:

- Foglio 1 particella 34 – Ente Urbano – superficie mq. 39.630 – Area di enti urbani e promiscui – Dati derivanti da : Tipo mappale del 01.02.2018 protocollo n. MC 0004705 in atti dal 01.02.2018 presentato il 01.02.2018 per ampliamento (n. 4705.1/2018)
- Foglio 8 particella 173 – Ente Urbano – superficie mq. 17.760 – Area di enti urbani e promiscui – Dati derivanti da : Tipo mappale del 05.11.2008 protocollo n. MC 0173595 in atti dal 05.11.2008 (n. 173595.1/2008)

Confini del complesso in genere:



- Gli immobili insistenti sulla particella 173 del foglio 8 confinano nel loro insieme con strada interna al lotto destinata alla viabilità, mappali 202 – 211 – 502 – 4 - 197 – 504, ex strada di lottizzazione.
- Gli immobili insistenti sulla particella 34 del foglio 1 confinano nel loro insieme con: strada destinata alla viabilità interna, ex Strada di lottizzazione denominata Via Guzzini, Strada Provinciale, mappali 254 -247 – 249 – 252 – 244 – 243 – 251- 436 – 253 – s.a.

ISPEZIONI IPOTECARIE E GRAVAMI IPOTECARI

Diversi sono stati gli accertamenti di natura ipotecaria effettuati, presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Macerata, Servizio di Pubblicità immobiliare, a carico della Soc. Teuco spa in ordine di data l'ultima effettuata il 30.12.2019, con aggiornamenti repertori al 30.12.2019. Infine è stato effettuato un aggiornamento alla data del 06.09.2021 risultavano intavolati tutti gli atti esibiti fino al 04.09.2021.

Il sistema telematico conosce cinque società come di seguito elencate, tutte con il medesimo codice fiscale: 00091880435, e precisamente:

- **TEUCO GUZZINI Spa con sede in Montelupone;**
- **TEUCO GUZZINI Spa con sede in Recanati;**
- **TEUCO GUZZINI società per azioni con sede in Montelupone;**
- **TEUCO GUZZINI Srl con sede in Recanati;**
- **TEUCO Spa con sede in Montelupone.**

Sul Sistema Telematico vigente (cd SISTER) risultano pubblicate n. 85 formalità (vedasi elenco tra gli allegati).

Di seguito vengono indicate le formalità ipotecarie quali risultanti delle ispezioni effettuate.

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

Ispezioni ipotecarie effettuate il 06.12.2018 – aggiornamento repertori al 05.12.2018

- **N. 1100 reg. part. del 30.07.2014** – ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo per € 5.000.000,00 (capitale € 2.000.000,00 in anni 10) a favore Banca Popolare di Ancona spa contro Teuco Guzzini Spa.
Beni gravati: diritti di piena proprietà per l'intero su fabbricati in Montelupone, Via G. Guzzini, in C.U. al foglio 1 particelle 34 sub. 21 e sub. 22 – due opifici industriali.
- **N. 1242 reg. part. del 02.02.2014** – ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo per € 2.700.000,00 (capitale € 1.500.000,00 in anni 10) a favore Cassa di Risparmio di Fano spa contro Teuco Guzzini Spa.



Beni gravati: diritti di piena proprietà per l'intero su fabbricati in Montelupone, Via G. Avogadro nn. 2 - 12 - in C.U. al foglio 8 particelle 173 sub. 6 e foglio 1 particella 34 sub. 20 – abitazione ed opificio industriale.

- **N. 1381 reg. part. del 10.08.2015** – ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo per € 3.000.000,00 (capitale € 2.000.000,00) a favore *omissis* di Recanati contro Teuco Spa.

Beni gravati: diritti di piena proprietà per l'intero su fabbricati in Montelupone, Via V. Guzzini n. 18 - in C.U. al foglio 1 particella 34 sub. 11 – abitazione e particella 34 sub. 18 - particelle 173 - opificio industriale.

Annotazione ad iscrizione n. 1365 reg. part. del 16/08/2016: la somma capitale mutuata dovrà essere restituita in unica soluzione entro la del 31.12.2016.

- **N. 1610 reg. part. del 19.10.2017** – ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo – per € 140.000,00 (sorte ingiunta € 118.367,19) a favore *omissis* con sede in Vallefoglia (PU) contro Teuco Spa.

Beni gravati: diritti di piena proprietà per l'intero su fabbricato in Montelupone, Via Amedeo Avogadro n. 12 - in C.U. al foglio 8 particella 173 sub. 7 - opificio industriale.

- **N. 1702 reg. part. del 03.11.2017** – ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo – per € 30.000,00 (sorte ingiunta € 15.308,08) a favore *omissis* di Jesi contro Teuco Spa.

Beni gravati: diritti di nuda proprietà per l'intero su opifici industriali in Montelupone, Via Amedeo Avogadro n. 12 e Via Virgilio Guzzini n. 2, in C.U. al foglio 8 particella 173 sub. 17 – foglio 1 particelle 34 sub. 29 e sub. 31;

- Diritti di piena proprietà per l'intero su fabbricati in Montelupone in C.U.: foglio 8 particella 173 sub. 7 – opificio industriale; foglio 1 particella 34 sub. 11, abitazione di vani 5; foglio 8 particella 173 sub. 8- opificio industriale; - foglio1 particelle 34 sub. 18 e 21 – opifici industriali; foglio1 particella 250 terreno (anzi area urbana) di mq. 670; foglio 8 particella 173 sub. 16 – opificio industriale; - foglio 1 particelle 26 – 28 – 30 - opifici industriali; foglio1 particella 34 sub. 27 – dicono terreno di mq. 27 (attenzione è censita al C.F.);
- Diritti di piena proprietà per l'intero per l'area – Montelupone Via V. Guzzini e Contrada Aneto – C.U. foglio 8 particella 173 sub. 13 – opificio; particella 173 sub. 14 – 15 – opifici; - foglio 8 particella 188 – opificio;
- particella 202 sub. 15 – opificio – particella 211 sub. 3 - opificio.
- **N. 1877 reg. part. del 11.12.2017** – ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo – per€ 240.000,00 (sorte ingiunta € 120.016,14) a favore *omissis* contro Teuco Spa.



- Beni gravati: diritti di piena proprietà per l'intero per l'area su Montelupone C.U. foglio 8 particella 188 – opificio; - foglio particella 173 sub. 14 e 15 – opifici; foglio 8 particella 202 sub. 15 opificio; - foglio 8 particella 173 sub. 13 opificio; - foglio 8 particella 211 sub. 3 – opificio;
- Diritti di piena proprietà per l'intero su fabbricati in Montelupone in C.U. al foglio 8 particella 173 sub. 8 e sub. 16 e 7 opifici; foglio1 particella 34 sub. 11 abitazione; foglio1 particella 250 area urbana; - foglio 1 particella 34 sub. 27 area urbana; - foglio1 particelle 34 sub. 21 – 28 – 30 - 26 e 18 – opifici;
- Diritti di nuda proprietà per l'intero su fabbricati in Montelupone in C.U. al foglio 8 particelle 173 sub. 17 opificio; foglio 1 particelle 34 sub. 31 e 29 – opifici.

Atti di compravendita recenti che si ritiene utile segnalare:

- Notaio Rogante dr. Sabino Patruno del 15.05.2013 rep. n. 48773/raccolta n. 22777.

Atto trascritto il successivo 16.05.2013 con quattro distinte formalità (note di trascrizione versate in perizia) accettate e pubblicate ai numeri 4671 – 4672 – 4673 e 4674 reg. part., tutte in data 16.05.2013.

Oggetto: compravendita di impianto fotovoltaico.

La TEUCO GUZZINI S.p.a. con sede in Montelupone vende alla *omissis*, società con socio unico, vende impianto fotovoltaico della potenza di KWP887,40, realizzato sui lastrici solari dell'opificio della venditrice, sito in Montelupone, Via Virgilio Guzzini, 2,

il tutto distinto nel catasto fabbricati del Comune di Montelupone al foglio1, particella 34, subalterni:

- 23, piano 2, categoria D/1, RC € 7.722,00
- 24, piano 2, categoria D/1, RC € 7.956,00
- 25, piano 2, categoria D/1, RC € 7.410,00

A tal proposito, la società venditrice in favore dell'impianto fotovoltaico venduto, come sopra individuato in catasto ed a carico della residua sua proprietà individuata in catasto urbano di detto comune al foglio1, particella 34, subalterni 18,19,20, 21 e 22, costituisce le seguenti servitù:

- a) Servitù di passaggio per il transito e passaggio di automezzi, cavi e quant'altro necessario per compiere qualsiasi attività connessa alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria dell'impianto fotovoltaico e connessione dell'impianto stesso alla cabina elettrica.

Fermo restando l'impegno della società acquirente ad adottare le necessarie cautele al fine di non recare pregiudizio alle attività svolte dalla parte venditrice, l'accesso ai lastrici solari da parte dell'acquirente e dei terzi dalla stessa autorizzati, potrà



avvenire liberamente, in qualsiasi ora del giorno e della notte, salvo necessità di preavviso telefonico e/o SMS alla parte servente o a persona questa espressamente delegata, rispettando in ogni caso tutte le norme in tema di sicurezza e prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro.

- b) Servitù negativa finalizzata al mantenimento dell'irraggiamento in favore dell'impianto fotovoltaico e quindi, a titolo esemplificativo, non potranno realizzarsi edificazioni, piantumazioni di alberi di alto fusto ed ogni altra opera che arrechino pregiudizio in tal senso alla funzionalità dell'impianto;
- c) Servitù di elettrodotto e cavidotto.

La parte venditrice concede inoltre alla parte acquirente in comodato d'uso gratuito le cabine di trasformazione da media tensione (MT) bassa tensione (BT) e la parte acquirente prende in carico l'infrastruttura in media tensione fino ai quadri di cabina BT, impegnandosi a provvedere sia alla manutenzione ordinaria che straordinaria della stessa.

Notaio Rogante dr. Sabino Patruno del 27.07.2017 rep. n. 54498/raccolta n. 26566. Atto trascritto il 1.8.2017 al n. 6416 reg. part. e 6417 reg. part.

La società TEUCO Spa cede e costituisce in favore della società *omissis* srl che accetta ed acquista i seguenti diritti:

- a) Diritto di superficie per la durata di anni venticinque relativamente all'area urbana e alla superficie di metri quadrati ventisette (mq. 27), con facoltà di realizzare o installare una cabina elettrica a servizio del proprio impianto fotovoltaico insistente sul limitrofo fabbricato, dotata di tutti gli impianti necessari:

L'area urbana è riportata in catasto fabbricati del Comune di Montelupone al foglio 1, particella 34, subalterno 27, categoria F1.

- b) Diritto di usufrutto, per la durata di anni venticinque, relativamente a locali insistenti all'interno del complesso industriale di proprietà TEUCO, con facoltà di installarvi apparecchiature elettriche, di trasformazione ed elettroniche al servizio del proprio impianto fotovoltaico insistente sui detti fabbricati e quanto altro accessorio e necessario al funzionamento dell'impianto stesso, quali, a titolo esemplificativo, centrale di controllo, impianti tecnologici e di sicurezza.

Il tutto riportato in catasto fabbricati del Comune di Montelupone:

Al foglio 1, particella 34, subalterni:

- 29, categoria D/1, RC € 216,00 al piano primo;
- 31, categoria D/1, RC € 64,00 al piano terreno;

Al foglio 8, particella 173, subalterno

- 17, categoria D/1, RC € 166,00 al piano terreno.



c) **Servitù di cavidotto sotterraneo ed aereo, a favore di quanto ceduto ed a carico della residua proprietà TEUCO, secondo il tracciato evidenziato in rosso nella planimetria che si allega all'atto sotto la lettera B) – quanto al cavidotto sotterraneo – ed i blu quanto al cavidotto aereo.**

La realizzazione dei cavidotti dovrà avvenire nel rispetto della normativa in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro e senza arrecare danno al fondo servente.

Alla omissis viene altresì riconosciuta:

d) **Servitù di passaggio per poter accedere ai locali per i quali è stato ceduto il diritto di usufrutto, al fine di consentire attività di ispezione e manutenzione.**

e) **La facoltà di modificare l'impiantistica delle cabine elettriche di proprietà TEUCO Spa, già esistenti al fine di adeguarle ai migliori standard tecnici e di qualità in funzione delle esigenze dell'impianto fotovoltaico e degli impianti da realizzare in relazione a quanto oggetto di questo atto, senza recar danno alle attività ed agli impianti TEUCO.**

Il prezzo della presente vendita è stato tra le parti, a corpo, convenuto in euro 18.120,00, di cui euro 1.620,00 per il diritto di superficie sull'area urbana, euro 13.200,00 per il diritto di usufrutto delle cabine elettriche e euro 3.300 per le servitù.

La *omissis* paga il detto prezzo mediante compensazione sino a concorrenza del maggior credito di *omissis* verso Teuco per pregresse forniture.

Viene anche segnalata la trascrizione n. 10696 reg. part. del 18.12.2018 – avente ad oggetto:

Sentenza dichiarativa di fallimento – a favore Massa Creditori Fallimento Teuco S.p.a. contro TEUCO S.p.a. con sede in Montelupone.

Beni e diritti gravati:

Diritti di nuda proprietà per l'intero su porzioni di fabbricato in Montelupone, Via Amedeo Avogadro n. 12 e Via Virgilio Guzzini n. 2, in C.U. :

- Foglio 8 particella 173 sub. 17 – categ. D/1;
- Foglio 1 particella 34 sub. 29 – categ. D/1 e particella 34 sub. 31 – categ. D/1.

Diritti di piena proprietà per l'intero su porzioni di fabbricato in Montelupone, Via Amedeo Avogadro n. 12 e Via Virgilio Guzzini n. 2, in C.U. :

- Foglio1 particella 34 sub. 11 – categ. A/3 - vani 5;
- Foglio 8 particella 173 sub. 7 – categ. D/1;
- Foglio 8 particella 173 sub. 8 – categ. D/1;
- Foglio 1 particella 34 sub. 18, categ. D/1;
- Foglio1 particella 34 sub. 21, categ. D/1;



- Foglio 1 particella 250 area urbana;
- Foglio 8 particella 173 sub. 16, categ. D/1;
- Foglio 1 particella 34 sub. 26 – categ. D/8;
- Foglio 1 particella 34 sub. 28 – categ. D/1;
- Foglio 1 particella 34 sub. 30 – categ. D/1.

Diritti di piena proprietà per l'area su porzioni di fabbricato in Montelupone, Via Virgilio Guzzini, in C.U.:

- Foglio 8 particella 173 sub. 13 – categ. D/1;
- Foglio 8 particella 173 sub. 14– categ. D/1;
- Foglio 8 particella 173 sub. 15– categ. D/1.

NOTIZIE DI NATURA URBANISTICA SUI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE SITUAZIONE EDILIZIA RICONTRATA AGLI ATTI DEL COMUNE DI MONTELUPONE

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montelupone si osserva che l'insieme è stato costruito in epoche successive ed in virtù degli atti autorizzativi di seguito elencati.

E' presente agli atti del Comune di Montelupone un pro memoria che attribuisce ai vari manufatti che costituiscono il complesso una numerazione progressiva ed una dizione riguardo all'anno di costruzione ed agli atti che hanno autorizzato la edificazione degli edifici che di seguito si riporta.

1) CAPANNONE 1 e 2

ANNO DI COSTRUZIONE: 1986

- Concessione Edilizia n. 1/317 del 04/04/1986
- Variante alla Concessione Edilizia n. 1/317 del 04/04/1986 – n. 1/357 in data 04/09/1986
- Variante alla Concessione Edilizia n. 1/357 del 04/09/1986 – n. 1/367 in data 04/09/1986
- Variante alla Concessione Edilizia n. 1/317 del 04/04/1986 – n. 1/508 in data 19/12/1987
- Agibilità rilasciata il 2.7.1986 al n. 14
- Ampliamento fabbricato industriale Concessione Edilizia n. 1/462 – pratica 1/311 del 07/09/1987
- Variante al primo ampliamento approvato con Concessione Edilizia n. 1/462 – n. 1/539 – pratica n. 1/311 in data 19/12/1987



- Autorizzazione di abitabilità relativa all'ampliamento in data 30/12/1987 prot. n. 6304 – concessione n. 1/462 – 1/539 – pratica n. 1/311
- Agibilità rilasciata il 30.12.1987 al n. 16
- Concessione n. 17 in data 11/05/1992 – Realizzazione capannone per deposito cartone
- Autorizzazione n. 13 in data 26/02/1994 – Realizzazione di tettoia a sbalzo in ferro

2) CAPANNONE 3

ANNO DI COSTRUZIONE: 1987

- Concessione Edilizia n. 1/465 del 05/09/1987
- Agibilità rilasciata il 28.12.1988 al n. 14
- Concessione n. 40/91 in data 04/07/1991 – installazione impianto per l'abbattimento emissioni di stirene
- Concessione n. 41/91 in data 04/07/1991 – installazione di un silo per la raccolta di polveri in vetro resina
- Concessione n. 21 in data 02/06/1993 – realizzazione magazzino per semilavorati plastici
- Concessione n. 47 in data 20/12/1995 – realizzazione deposito e tettoie prodotti infiammabili

3) AMPLIAMENTO CAPANNONE 1

ANNO DI COSTRUZIONE: 1988

- Concessione Edilizia n. 1/588 del 26/07/1988
- Agibilità rilasciata il 28.12.1988 al n. 13

4) AMPLIAMENTO CAPANNONE 2 e 3

ANNO DI COSTRUZIONE: 1988

- Concessione Edilizia n. 1/608 del 19/09/1988
- Agibilità rilasciata il 28.12.1988 al n. 13

5) CAPANNONE 6

ANNO DI COSTRUZIONE: 1990

- Concessione Edilizia n. 37 del 26/09/1990
- Agibilità dal novembre 1990 – silenzio assenso

6) PALAZZINA UFFICI

ANNO DI COSTRUZIONE: 1995

- Concessione Edilizia n. 17 del 05/04/1995
- Agibilità dal maggio 1996 – silenzio assenso

7) CAPANNONE 4

ANNO DI COSTRUZIONE: 1994 – 1995



- Concessione Edilizia n. 47 del 30/07/1994 rilasciata a Tecnolife srl – costruzione capannone industriale
- Agibilità n. 17 in data 29/11/1994 rilasciata alla società richiedente
- Concessione Edilizia n. 33 del 08/08/1995
- Agibilità dal 1995 – silenzio assenso
- Permesso di costruire n. 76 in data 20/11/2008 rilasciato a Teuco Guzzini spa – realizzazione locali elettrici
- DIA in data 28/04/2009 protocollo n. 5002 – variante al permesso di costruire n. 76 del 20/11/2008

8) PALAZZINA SERVIZI (mensa)

ANNO DI COSTRUZIONE: 1999

- Concessione Edilizia n. 42 del 21/10/1999
- Agibilità dal gennaio 2001 – silenzio assenso

STATO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in estimazione al momento dei sopraluoghi risultavano tutti liberi ad eccezione di quanto in appresso indicato in forza di atti di occupazione temporanea (locazione) descritti nei vari capitoli:

Cd Teuco 2 (due) in C.U. foglio 1 particella 34 sub. 21

Foglio 8 particella 173 sub. 7 – sub. 8 e porzione della sub. 16.

PRESENZA DI ONERI E/O VINCOLI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

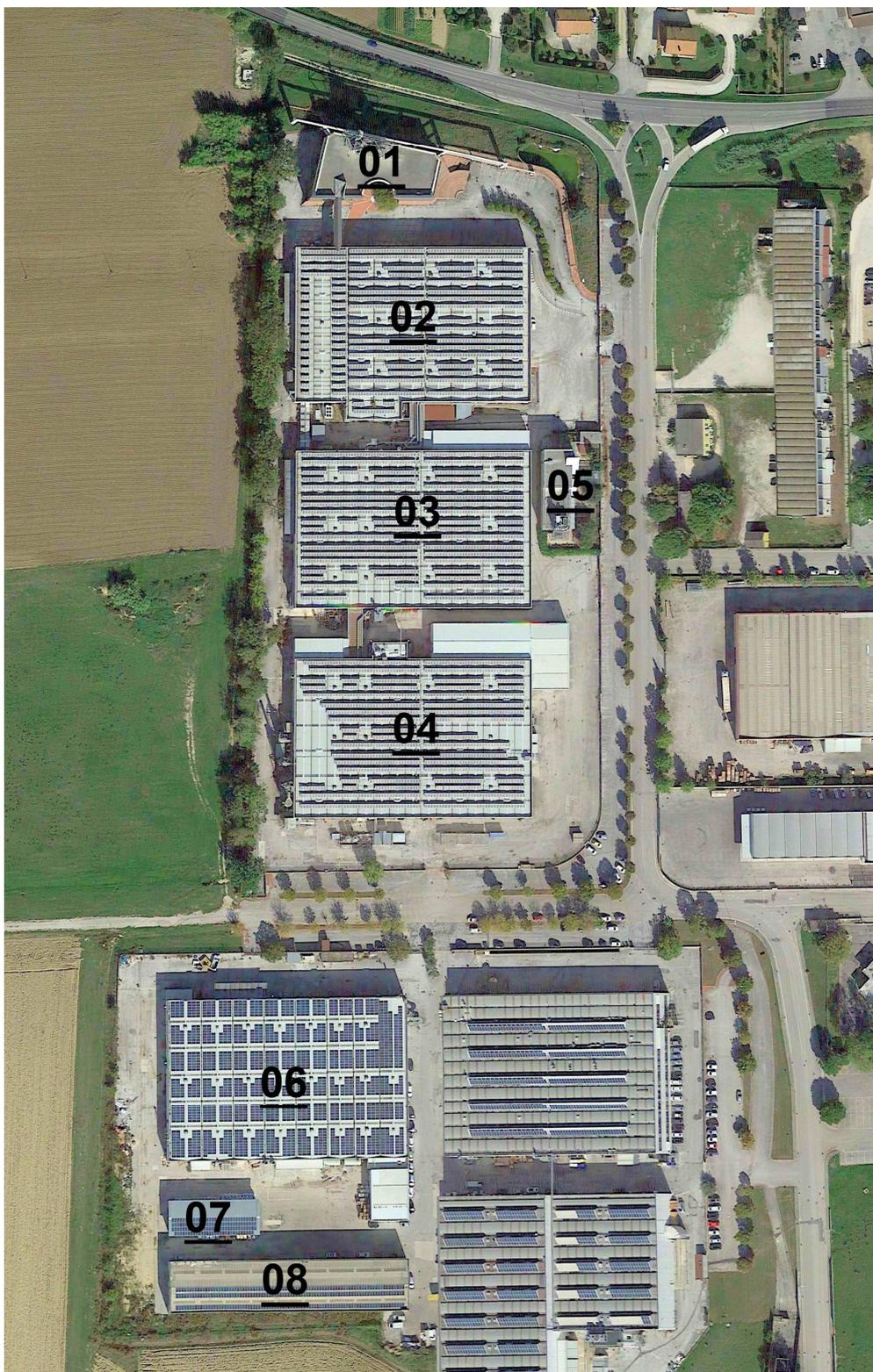
Numerosi i vincoli e le servitù che gravano sugli immobili in virtù ed in forza di atti pubblici regolarmente trascritti che sono già stati indicati al capitolo ispezioni ipotecarie.

In particolare le servitù riguardano la presenza sui solai dei capannoni nn. 1; 2; 3; 4; 5; 6 di impianti fotovoltaici attivi che sono di proprietà di terzi.

Sono state inoltre costituite servitù di cavidotto e di accesso alle cabine di trasformazione per la manutenzione continua di cui necessitano i nominati impianti (si rimanda comunque ad apposito capitolo presente in questa relazione ed agli atti stipulati sull'argomento).



ZONIZZAZIONE



Il complesso in questione si erge nella zona industriale di Montelupone in zona/contrada Aneto.



L'area ove sorgono gli stabili avente destinazione industriale, risulta da tempo completamente urbanizzata presenti strade, marciapiedi, parcheggi, illuminazione, rete fognante.

PRESENZA DI RECINZIONI

Sostanzialmente gli immobili sono raggruppati in due distinti comparti denominati A) e B) divisi sul posto da strada di lottizzazione.

Le aree ove sorgono i manufatti sono entrambe recintate per tutti i lati dei lotti: muretti con soprastanti cancellate in ferro e/o reti metalliche.

L'accesso è garantito da alcuni passi carrabili di notevoli dimensioni dotati di cancelli motorizzati che aprendosi scorrono su guide e consentono l'accesso all'insieme\.

Si precisa che non sono state effettuate misurazioni di verifica, con idonei strumenti topografici, delle linee di confine delle aree di proprietà ove è stato realizzato/costruito l'intero complesso.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA STIMARE

Ai fini della descrizione dei beni in valutazione si terrà conto del censimento presente agli atti del vigente C.U.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI STABILI

CONFIGURAZIONE DEI BENI E STATO MANUTENTIVO DEGLI STESSI

01 PALAZZINA PER UFFICI

Foglio 1 part. 34 sub 18 – Via Virgilio Guzzini n. 2

TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE

Trattasi di un edificio risalente agli anni '90 dai forti connotati architettonici e tecnologici a firma dello studio di architettura Pico Ciamarra Associati noto a livello internazionale in cui la logica della sostenibilità ecologica per l'architettura permea l'intervento, per questo l'edificio ha ricevuto nel 1998 il premio architettura-tecnologia attribuito da ENEA/SAIE/Nuovo Ambiente.

Il corpo di fabbrica si colloca alla estremità Nord del lotto interponendosi tra i capannoni dello stabilimento a Sud, la strada provinciale a Nord e uno specchio d'acqua per la raccolta delle acque piovane a Nord-Est.

L'edificio dalla struttura in cemento armato si caratterizza per una forma trapezoidale del corpo di fabbrica che si eleva per quattro livelli fuori terra in cui si distribuiscono gli



uffici di gestione, direzione e segreteria una sala conferenze (auditorium) e un'area di esposizione e vendita prodotti.

La geometria del perimetro trapezoidale è interrotta sul lato Sud da un incavo dalla forma absidale definita in alzato da una sezione aggettante a gradoni disegnata per adattarsi alle geometrie del sole, questa assieme ai muri di trombe che ne delimitano i lati e completano il fronte Sud, funziona come collettore solare contribuendo per differenza di temperatura con il fronte opposto ad innescare correnti di ventilazione non forzata (naturale) per l'abbattimento delle risorse energetiche necessarie al funzionamento dell'edificio.

Il fronte Nord dalla forma compatta si pone parallelo al tracciato stradale e si distacca da quest'ultimo attraverso un piano inclinato sistemato a verde.

Definito da tamponamenti in pannelli di fibrocemento (GRFC - calcestruzzo rinforzato con fibra di vetro dall'elevato fattore di isolamento) e serramenti in alluminio con vetrocamera, il fronte Nord si caratterizza per una antistante quinta costituita da un sistema di "camini" verticali collegati alla sommità da un canale di gronda il tutto realizzato in carpenteria metallica con la funzione di integrare il sistema tecnologico di condizionamento naturale dell'aria (circolazione dell'acqua captata dal vicino laghetto) incipit della concezione progettuale dell'edificio.

Così anche i fronti Est e Ovest costituiti anch'essi da tamponamenti in pannelli di fibrocemento (GRFC) e serramenti in alluminio con vetrocamera, si caratterizzano per un particolare sistema distanziato dalle facciate, costituito da tubolari in acciaio e tiranti appositi per l'alloggiamento della vegetazione, che definisce dei frangisole verdi atti a proteggere l'edificio dai raggi solari estivi lasciando filtrare la luce nei mesi invernali, anche questo parte integrante dei vari sistemi tecnologico-naturali che contribuiscono alla eco-sostenibilità dell'edificio.

Un massiccio muro inclinato di mattoni faccia vista caratterizza l'attacco a terra del corpo di fabbrica, questo articolandosi tridimensionalmente nell'angolo Est in un cuneo degradante va a definire la copertura del volume interno dell'auditorium che si sviluppa a partire dal piano terra.

In corrispondenza dell'angolo Nord-Est del lotto una rampa in muratura di mattoni definisce un percorso che costeggiando il laghetto per la raccolta delle acque piovane conduce al livello del piano primo lungo il fronte Nord, interponendosi tra la sistemazione a verde e l'edificio per poi scendere attraverso una scala anch'essa in muratura di mattoni verso lo spazio antistante il fronte Ovest.

Sul lato Sud una passerella realizzata in carpenteria metallica e copertura con struttura in acciaio e tamponamento in pannelli sandwich con funzione anche di scala di



sicurezza, costituisce la connessione dell'edificio al comparto industriale che avviene al piano secondo.

L'ingresso principale all'edificio si colloca al piano terra in posizione baricentrica nella zona absidale ed è caratterizzato all'esterno da un'area (piazza) pavimentata in laterizio che disegna la generatrice geometrica della forma dell'abside.

L'accesso avviene attraverso una porta automatizzata inserita nell'ambito di una un'ampia vetrata che si sviluppa per due livelli.

Lo spazio d'ingresso, dove troviamo la zona reception, si caratterizza per la continuità della pavimentazione in laterizio che dall'esterno si propone internamente per gran parte del piano creando dei giochi di dislivello e per la porzione di spazio a doppia altezza sul quale si affaccia la zona espositiva del piano primo generando una continuità spaziale con il contiguo open-space del piano terra anch'esso destinato all'esposizione.

Nella estremità Est del piano dell'ingresso, in continuità con lo spazio espositivo, separato da una parete in muratura dall'andamento curvilineo insiste l'anfiteatro dell'auditorium che si sviluppa a gradoni su due livelli (piano terra e primo).

Ampi lucernari e pareti realizzate con mattoni a faccia vista entrambi specularmente posti con andamento inclinato caratterizzano, definendo dei pozzi di luce, il lato Nord del piano terra.

Il vano scala si colloca ben leggibile nello spazio dell'ingresso dal quale la scala come elemento architettonico posto in un vuoto si snoda per tutti i piani servendoli avvolta dalla luce naturale proveniente da un lucernario di copertura dalla forma voltata realizzato con telaio metallico e materiale plastico che costituisce l'elemento conclusivo della composizione.

Il resto del piano terra, lato Ovest è occupato dal vano ascensore prospiciente alla scala, da locali di servizio e da locali tecnici, questi ultimi però accessibili solo dall'esterno.

Al piano primo nella zona Est si colloca in continuità con lo spazio dell'auditorium accessibile anche a questo livello, la prosecuzione dell'area espositiva-commerciale del piano terra, mentre nella restante superficie del piano sono distribuiti ambienti destinati ad ufficio oltre ai locali di servizio.

Nell'angolo Nord-Ovest del piano primo è stata posta una sala ricreativa caratterizzata da un'ampia vetrata inclinata (lucernario) motivo compositivo ripetuto sul prospetto Nord, da questo spazio come da quello dell'area espositiva è possibile accedere al percorso esterno disposto lungo il fronte Nord verso la zona sistemata a verde che come un piano inclinato si raccorda con la quota dell'asse viario al confine del lotto.



Alla estremità del corridoio di disimpegno, che seguendo l'andamento curvilineo della generatrice geometrica absidale distribuisce gli uffici sul lato Sud, una uscita di emergenza ci conduce al pianerottolo di sbarco di una scala esterna in muratura ricavata per sottrazione dal basamento inclinato dell'attacco a terra dell'edificio che si collegata allo spazio "piazza" antistante l'ingresso principale.

Il piano secondo è occupato prevalentemente da uffici organizzati attorno un disimpegno baricentrico alla cui estremità verso il fronte Sud si innesta il percorso esterno sopraelevato (passerella) che conduce al primo corpo di fabbrica del complesso industriale.

Dalla stessa parte del corridoio su uno spazio a doppia altezza si sviluppa una scala che serve il secondo e terzo piano mettendoli in comunicazione diretta e ponendosi come l'alternativa discreta al collegamento verticale principale.

Il restante del piano secondo è occupato dai locali di servizio raggruppati in un blocco collocato tra il corridoio di disimpegno e gli ambienti degli uffici posti sul lato Ovest.

Al piano terzo si trovano gli uffici amministrativi e direzionali anch'essi distribuiti ai lati di un corridoio di disimpegno baricentrico che si affaccia su entrambi i vani scala e che perimetra il blocco dei locali di servizio.

Dal piano terzo in corrispondenza del pianerottolo di sbarco della scala principale e dell'ascensore una porta di accesso conduce all'esterno sul fronte Nord, dove una scala realizzata in cemento armato sale al piano di copertura (lastrico solare) la cui pianta ricalca quella sottostante.

Tale piano pavimentato con "marmettoni" in cemento è servito anche dall'ascensore ed è caratterizzato dalla presenza dominante di una struttura reticolare in acciaio, elemento terminale (coronamento) della composizione architettonica dell'edificio con la funzione di accogliere i vari macchinari dell'apparato impiantistico.

Scarso l'uso di pareti realizzate in muratura di mattoni faccia vista per la definizione di alcuni vani come ad esempio il blocco del vano ascensore, il resto degli spazi dei vari locali nei vari livelli sono stati definiti da pareti divisorie realizzate facendo uso di diverse tecnologie.

Per i locali di servizio le pareti sono in muratura di forati intonacata, mentre per gli altri ambienti sono state utilizzate sia pareti realizzate con la tecnologia a secco (cartongesso) che del tipo "mobile", modulari con porzioni tamponate e/o vetrate.

Per quanto riguarda i controsoffitti, questi dove presenti per il passaggio degli impianti e/o l'applicazione di corpi illuminanti ad incasso, sono realizzati facendo uso della sola tecnologia a secco (cartongesso).

Una annotazione deve essere doverosamente fatta relativamente alle finiture che risultano essere di pregio sia per la qualità dei materiali usati sia per l'attenzione al



particolare e la ricercatezza del disegno, da ciò deriva l'uso del parquet per la pavimentazione dei vari locali eccetto quelli di servizio (pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico) e per i gradini di rivestimento delle scale, l'applicazione di battiscopa in legno curvato, l'installazione di infissi (porte), balaustre e ringhiere realizzati su misura secondo un disegno esecutivo, giungendo agli elementi d'arredo (contenitori) aderenti alle pareti esterne, oggetti disegnati e realizzati ad hoc per essere perfettamente integrati all'involucro edilizio ed assolvere oltre alla funzione specifica del contenere anche quella di contribuzione all'isolamento termico.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Ai fini degli impianti elettrici si è fatto riferimento alla cabina esistente. La potenza prevista a servizio degli spazi dell'edificio uffici è valutata in 80 Kw. L'illuminazione media prevista per i locali di lavoro è pari a 250 lux, quella degli spazi comuni e di servizio è di 150 lux.

Dai quadri di piano, collegati da cavedio ispezionabile, i tre circuiti della distribuzione al piano utilizzano percorrenze con controsoffitto ispezionabile ed alimentano lampade incorporate nella soffittatura stessa. Le lampade a parete sono invece previste negli spazi comuni. Presente impianto di protezione dalle scariche atmosferiche.

L'ascensore è di tipo oleodinamico con centralina in basso e porte a scorrimento automatico.

Il centralino telefonico trova il suo terminale sul banco della reception al piano terra.

Gli impianti idrici ed igienico sanitari dei servizi al piano sono fortemente concentrati e si avvalgono di propri cavedi.

I servizi sono dotati di impianti di areazione forzata.

L'impianto termico è basato su sistemi radianti protetti dalla soffittatura aperta ed è accompagnato da un impianto di ventilazione naturale che caratterizza l'edificio progetto secondo principi ecologici e bioclimatici, in particolare per il raffrescamento estivo, realizzato con sistemi passivi:

- abside sul fronte sud
- aperture vetrate sui fronti est/ovest protette da "giardini verticali"
- ventilazione trasversale basata sulla differenza di temperatura nord/sud esaltata da "camini" caldi e freddi
- raccolta dell'acqua piovana, riutilizzata per il raffrescamento dei camini a nord, per l'innaffiamento dell'area verde e per la fontana e rimessa in circolo.
- In definitiva la dotazione impiantistica è da ritenersi ampiamente sufficiente, anzi di livello di molto superiore alla media, sia per l'impianto idrotermico e di



climatizzazione sia per l'impianto di illuminazione, la distribuzione elettrica, la rete dati.

DESTINAZIONE

La destinazione principale è quella di uffici, si puntualizza però che parte del piano terra e del piano primo sono utilizzati come sale espositive dalle quali si accede alla sala conferenze che ha la forma geometrica di anfiteatro.

STATO DI MANUTENZIONE

Nonostante il non utilizzo ormai da alcuni anni lo stabile si presenta in buone condizioni di manutenzione e stabilità.

CENNO SUGLI ATTI AUTORIZZATIVI

La palazzina Uffici viene edificata in forza di Concessione Edilizia n.17 del 05.04.1995.

DATI METRICI

PALAZZINA PER UFFICI anno 1995	SUPERFICIE COPERTA distinta per piano
p.t: spazi di servizio – depositi – atrio – reception – informazioni	140 ca
p.t: esposizione apertura verso l'atrio e la scala	260 ca
p.t: parcheggi al coperto	160 ca
p.1: sala conferenze per 80 posti + cab. Traduzione	170 ca
p.1: esposizione apertura verso l'atrio e la scala	170 ca
p.1: sala polivalente con annesso office	70 ca
p.1: ufficio tecnico e open space	240 ca
p.2: commerciale uffici ed open space	240 ca
p.2: grafica ed open space	145 ca
p.2: marketing.- uffici	70 ca
p.2: assistenza	55 ca
p.2: personale due uffici	65 ca
p.2: salottini 2 ambienti	40 ca
p.3: C.E.D. – ufficio open space	145 ca
p.3: amministrazione – uffici ed open space	210 ca
p.3: segreteria – due ambienti	55 ca
p.3: presidenza – direzione – sale riunioni	205 ca
p.3: salottini attesa	55 ca



Il calcolo della superficie lorda e del volume delle varie entità costituenti l'insieme è stato raggruppato nella sottostante tabella

	Superficie lorda (Mq)	Altezza (Ml)	Volume (Mc)
Seminterrati (50%)	850 ca	2,90	1.232,5
p.1	769,7 ca	3,20	2.463,0
sala conferenze	172,3 ca	3,50	603,0
p. 2	868,1 ca	3,20	2.777,9
p.3	936,3 ca	2,70	2.528,0
camini circol.	21,98 ca	12,00	263,7
Totale sup. lorda	3.618,38 ca	Totale cubatura	9.868,1

In sede di censimento all'Agenzia delle entrate/Territorio è stata attribuita alla palazzina Uffici una corte esclusiva di mq. 5.650 (tale indicata nella planimetria catastale di riferimento).

02 CAPANNONE 1

Foglio 1 part. 34 sub 28 - Via Virgilio Guzzini n. 2

TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE

Edificio industriale prevalentemente monopiano con porzione su due livelli, dalla pianta rettangolare di dimensioni ml 91,30 x 60,50 ca per uno sviluppo pari a mq 5.523,65 arrotondato mq 5.524,00 ca, a detta superficie vanno aggiunte le superfici coperte degli accessori esterni.

Realizzato con struttura prefabbricata di pilastri e travi in c.a. e c.a.p. di tipo puntuale con maglia rettangolare di circa ml 19,20 x 11,50 a tre navate con una altezza di ml 6,00 sotto trave (orditura principale).

La struttura risulta, per sei campate a partire dal lato Est, essere definita da elementi con caratteristiche tipologiche diverse rispetto la restante.

I tamponamenti perimetrali sono costituiti da pannelli prefabbricati in c.a.v. a sviluppo verticale con posizione avanzata.

La struttura di copertura è definita da "copponi" nervati prefabbricati in c.a.p. poggianti direttamente sulle travi principali o su una orditura di travi secondaria, caratterizzati da lucernari fissi ed apribili.

I serramenti (infissi) sono costituiti da porte in alluminio tamburate con laminato plastico e finestre sempre in alluminio con specchiature in vetro, portoni industriali del tipo con apertura a libro.

La pavimentazione è del tipo industriale in cemento liscio al quarzo.



Internamente, il fabbricato risulta suddiviso, attraverso delle pareti divisorie realizzate sia con pannelli prefabbricati in c.a.v. che con tecnologia a secco, in tre vani principali:

Un vano laboratorio che rispetto agli altri occupa la superficie maggiore;

Un vano intermedio con uno sviluppo in pianta ad "L";

Un vano magazzino.

Nel vano laboratorio sono dislocati aderenti alla parete ovest un blocco ufficio e un blocco servizi.

Il blocco ufficio, dalla pianta rettangolare di ml 3,00 x 2,40 che sviluppa una superficie di circa mq 7,20 con una altezza di ml 3,95, è definito da pareti perimetrali realizzate con tecnologia a secco, controsoffitto in fibra del tipo ispezionabile posto ad un'altezza di ml 2,95, porta di accesso in alluminio con pannello in laminato plastico, finestra sempre in alluminio con specchiature in vetro.

Il blocco servizi igienici ha una pianta rettangolare di ml 5,90 x 3,15 che sviluppa una superficie di circa mq 18,60, è costituito da pareti in muratura intonacate e internamente rivestite con materiale ceramico come la pavimentazione, porte in pvc, sanitari e lavabi in vitreous-china. L'altezza del blocco è di ml 2,65 e internamente all'intradosso della controsoffittatura in fibra del tipo ispezionabile, di ml 2,45.

Lungo la parete Nord del laboratorio insiste la porzione del fabbricato distribuita su due livelli, definita da pareti realizzate sia in muratura intonacata che con tecnologia a secco, in cui sono organizzati diversi locali con diversificate destinazioni d'uso.

Al piano terra troviamo gli spazi del laboratorio per i test sui prodotti, che occupano una superficie di circa mq 179,00, con annessi locali deposito e locale ufficio ufficio delimitato da pareti mobili realizzate in alluminio con pannelli in vetro e laminato plastico. La pavimentazione in continuità con quella dell'opificio è del tipo industriale in cemento liscio al quarzo con griglie di scolo facenti parte di un sistema di drenaggio.

Inoltre allo stesso piano, disposti uno a fianco all'altro con uno sviluppo planimetrico di circa mq 141,50, troviamo vani spogliatoio con relativi servizi igienici caratterizzati da pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico, vani ufficio e uno spazio a show room materiali con relativo laboratorio per test, tutti caratterizzati da una pavimentazione in gres porcellanato, porte in alluminio con pannelli sia in vetro che laminato plastico, controsoffitto in fibra del tipo ispezionabile per la sola parte ad un piano (estremità Est).

Al piano primo con accesso da scala esterna che collega anche il livello della passarella di collegamento con la palazzina per uffici, troviamo un vano d'ingresso che distribuisce un antibagno con relativo servizio igienico e un ampio locale di circa mq 167 destinato ad archivio al cui interno è ricompreso un vano tecnico (server). Dall'ingresso un corridoio disimpegna un vano ufficio ed un locale con la funzione di aula per la formazione del personale in continuità con questo spazio si colloca un



ulteriore vano ufficio. Complessivamente tale piano ha uno sviluppo planimetrico di circa mq 271.

Dal laboratorio, attraverso uno dei tre vani di passaggio realizzati sulla parete di divisione - gli altri due risultano tamponati, si accede al vano intermedio dell'opificio in cui si trova installato un carroponete di modeste dimensioni con struttura portante ancorata a terra e alla struttura dell'edificio. Nell'ambito di questo spazio in prossimità dell'accesso dall'esterno sul lato Sud si inserisce un volume monopiano - altezza ml 2,85, realizzato con struttura in c.a. e definito da pareti realizzate sia in muratura intonacata che con tecnologia a secco in cui sono collocati un spazio pluriuso e dei servizi igienici. Tali ambienti sono caratterizzati da serramenti in alluminio con specchiature in vetro e/o in laminato plastico, rivestimenti in materiale ceramico, pavimentazione in materiale ceramico e di tipo industriale in cls liscio al quarzo. Soprastante al solaio di tale volume è installata una macchina UTA dell'impianto di trattamento dell'aria.

Dal vano intermedio all'interno dell'opificio, si accede a due vani di passaggio caratterizzati da chiusure industriali del tipo scorrevole esterno parete e a telo con avvolgimento verticale, allo spazio destinato a magazzino in cui troviamo installato un secondo carroponete anch'esso di modeste dimensioni con struttura portante ancorata a terra e alla struttura dell'edificio.

Sul lato Nord dell'opificio, è stato addossato un corpo di fabbrica dalla pianta rettangolare con dimensioni di circa 21,40 x 7,50 ml con le stesse caratteristiche costruttive dell'edificio principale. Questo si eleva per due livelli fuori terra ed ha destinazione d'uso a locali tecnologici quanto al piano terra e ad ufficio-archivio per il piano primo collegato attraverso scala esterna.

Sul lato Ovest dell'opificio è stato collocato in aderenza un manufatto (tettoia) dalla pianta rettangolare di dimensioni 32,00x3,50 ml che si eleva per una altezza di circa 4,25 ml destinato a deposito definito da elementi strutturali in metallo.

Buona la dotazione impiantistica sia per l'impianto idrotermico che per l'impianto elettrico/illuminazione.

Si ribadisce che in copertura distribuito su tutta la superficie è presente un impianto fotovoltaico.

Il diritto di superficie sul solaio di copertura è stato ceduto ad altra società che in definitiva è proprietaria del cosiddetto impianto fotovoltaico

In sede di censimento al C.U. della porzione in argomento viene attribuita all'unità immobiliare in argomento una corte esclusiva di mq. 3.922.



DATI METRICI

	SUPERFICIE COPERTA (MQ)	VOLUME (MC)
CAPANNONE anno 1986	4.488 ca	31.416 ca
Piano primo uso archivio – sala formazione	271 ca	
Accessori Esterni	321 ca	1.930 ca
Corte esclusiva da accatastamento	3922 ca	

STATO DI MANUTENZIONE

Nonostante il non utilizzo dell'immobile ormai da alcuni anni, lo stabile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

SERVITU'

In forza di atti regolarmente trascritti è stato ceduto il diritto di superficie del solaio di copertura del tetto ove è stato posto a dimora un impianto fotovoltaico.

Numerose le servitù di passaggio presenti per consentire la manutenzione dell'impianto fotovoltaico.

CENNO SUGLI ATTI AUTORIZZATIVI

Il capannone 1) risulta costruito in forza di Concessione Edilizia n. 1/317 del 04.04.1986;

- Concessione edilizia per ampliamento n. 1/588 del 26.07.1988.

03 CAPANNONE 2

Foglio 1 part. 14 sub 21 - Via Virgilio Guzzini n. 2

TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE

Edificio industriale monopiano dalla pianta rettangolare di dimensioni ml 90,50 x 60,50 di uno sviluppo pari a circa mq 5.475,25 arrotondato a mq. 5.475,00.

Realizzato con struttura prefabbricata di pilastri e travi in c.a. e c.a.p. di tipo puntuale con maglia rettangolare a tre navate ciascuna di circa ml 19,20 x 11,50 con una altezza di ml 6,00 sotto trave (orditura principale).

Tamponamenti laterali prefabbricati in cemento armato con posizione avanzata. Struttura di copertura con "copponi" in cemento armato precompresso con inserimento di lucernari per l'illuminazione naturale di cui alcuni apribili per l'evacuazione fumi. Serramenti (infissi) porte e finestre in alluminio con vetro semplice, portoni sezionali del tipo sia con apertura a libro che con avvolgimento verticale.



Pavimentazione del tipo industriale in cemento liscio al quarzo.

Presenza di una rampa di carico realizzata con struttura metallica.

Blocco uffici posto su struttura soppalcata, piano ammezzato, dalla pianta rettangolare di ml 12,10 x 5,00 ca, realizzata con elementi travi e pilastri in acciaio e solaio in lamiera grecata. L'involucro è caratterizzato da pareti di tamponamento e suddivisione interna realizzata con tecnologia a secco, porte e finestre in alluminio, controsoffitto del tipo ispezionabile con pannelli in fibra. Il vano del blocco uffici è servito da scala esterna realizzata in metallo.

Il blocco servizi igienici ha una pianta rettangolare di ml 8,00 x 3,15 e sviluppano una superficie di circa mq 25,20, è costituito da pareti in muratura esternamente intonacate ed internamente rivestite con materiale ceramico e dotato degli accessori d'uso. L'altezza del blocco, esternamente è di ml 2,60 e internamente ai vani è di ml 2,48 al di sotto della controsoffittatura.

Sul lato Nord dell'edificio a ridosso dello stesso è stato realizzato un manufatto (deposito cartone) con pianta rettangolare di ml 37,60 x 8,20 = mq. 308,32 circa arrotondato mq 308 ed avente altezza all'imposta ml 6,30 ed al colmo ml 6,85, con struttura metallica definita da portali in scatolare e profilati del tipo IPE con pannelli sandwich di copertura e tamponamento ancorati alla struttura attraverso profili omega.

Pavimentazione del tipo industriale in cemento liscio al quarzo.

Porte industriali con apertura del tipo scorrevole.

Adiacente al lato sud dell'opificio nello spazio (corte) tra il capannone 2 e 3 insiste un silo per la raccolta di polveri di vetroresina ***(a seguito del sopralluogo effettuato in data 4 febbraio 2022 lo scrivente è venuto a conoscenza che i silos per la raccolta di polveri di vetroresina è stato venduto con asta giudiziaria dalla Curatela fallimentare insieme ad altre attrezzature della società fallita e sarà rimosso dall'aggiudicatario).***

La dotazione impiantistica, di buon livello, è simile a quella del capannone uno.

E' presente nella planimetria catastale di tale porzione un vano terraneo destinato a centrale termica per il quale si riferisce in altro capitolo.

Al momento del censimento di tale unità immobiliare urbana, con destinazione opificio industriale, dalla proprietà viene indicata ed assegnata una corte esclusiva di mq 3.000.

Si ribadisce che in copertura distribuito su tutta la superficie è presente un impianto fotovoltaico.

Il diritto di superficie sul solaio di copertura è stato ceduto ad altra società che in definitiva è proprietaria del cosiddetto impianto fotovoltaico.



DATI METRICI

	SUPERFICIE COPERTA (MQ)	VOLUME (MC)
CAPANNONE anno 1987 - 1988	5.475 ca	32.850 ca
Accessori Esterni - deposito cartone	308 ca	2.025 ca
Corte esclusiva da accatastamento	3.000 ca	

DESTINAZIONE

La destinazione principale è quella di laboratorio industriale, attualmente deposito di logistica.

STATO DI MANUTENZIONE

Lo stabile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

SERVITU'

In forza di atti regolarmente trascritti è stato ceduto il diritto di superficie del solaio di copertura del tetto ove è stato posto a dimora un impianto fotovoltaico ad oggi funzionante.

Numerose le servitù di passaggio presenti per consentire la manutenzione dell'impianto fotovoltaico.

STATO DELL'IMMOBILE

La porzione immobiliare che ci occupa è stata ceduta con contratto di occupazione temporanea alla Soc. omissis

Durata del contratto dal 01.12.2021 al 31.05.2022.

Alla scadenza il contratto medesimo dovrà intendersi naturalmente cessato e non potrà essere rinnovato.

- Canone locativo convenuto € 36.000,00 annui oltre Iva come per legge.
- Canone locativo mensile € 6.000,00 + IVA = € 7.320,00.
- Per i dettagli vedasi contratto di locazione registrato in essere presso il Curatore Dr. Luca Mira

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Nelle forme di rito con l'ausilio di tecnico competente in materia energetica è stato predisposto il cd Attestato di Prestazione Energetica.



Il certificato con validità fino al 15/09/2030 è stato regolarmente trasmesso alla Regione Marche – Servizio Infrastrutture Trasporti Energia PF Efficienza Energetica e Fonti Rinnovabili (vedasi protocollo in calce al detto certificato).

Classe Energetica attribuita alla porzione immobiliare de quo come da calcolo versato in atti : G Epgl,nren 296,01 kWh/mq anno.

CENNO SUGLI ATTI AUTORIZZATIVI

Il capannone 2) risulta costruito in forza di Concessione Edilizia n. 1/462 del 07.09.1987

- Concessione edilizia per ampliamento capannoni 2) e 3) n. 1/608 – pratica n. 1/311 del 11/11/1988.

04 CAPANNONE 3

Foglio 1 part. 34 sub 30 - Via Virgilio Guzzini n. 2

TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE

Edificio industriale monopiano dalla pianta rettangolare di dimensioni ml 90,90 x 60,80 per uno sviluppo pari a circa mq 5.526,72 arrotondato 5.527,00 ca.

Realizzato con struttura prefabbricata di pilastri e travi in c.a. e c.a.p. di tipo puntuale distribuiti in maglia rettangolare a più navate con una altezza sotto trave (orditura principale) di ml 6,00.

L'impalcato di copertura è definito da "copponi" nervati prefabbricati in c.a.p. poggianti su una orditura di travi secondaria, caratterizzati da lucernari fissi ed apribili.

I tamponamenti perimetrali sono costituiti da pannelli prefabbricati in c.a.v. a sviluppo verticale posti in aderenza agli elementi strutturali verticali.

I serramenti sono costituiti da portoni industriali del tipo con apertura a libro e uscita di sicurezza, porte in alluminio tamburate con laminato plastico e finestre sempre in alluminio con vetri non termici.

La pavimentazione è del tipo industriale in cemento lisciato al quarzo.

La dotazione impiantistica, di buon livello, è simile a quella del capannone uno e due.

Internamente, il fabbricato risulta suddiviso, attraverso delle pareti divisorie realizzate con tecnologia a secco, in tre zone (ambienti) di cui due destinate alla produzione ed una a magazzino messe in comunicazione attraverso dei vani di passaggio caratterizzati da porta REI e portoni industriali scorrevoli.

Negli spazi destinati alla produzione troviamo dislocati in aderenza alla parete perimetrale Nord:



1. Un blocco uffici produttivi dalla pianta rettangolare, realizzato con tecnologia a secco di ml 3,10x8,00 che sviluppa una superficie di circa mq 24,80 e una altezza di ml 3,20 definito da pareti realizzate con tecnologia a secco, un controsoffitto in fibra del tipo ispezionabile posto ad una altezza di ml 2,87 ed infissi (porte e finestre) in alluminio con specchiature in pannelli di laminato plastico e/o vetro camera. In aderenza e allineato al blocco uffici produttivi si trova un locale tecnico (sub 31) a servizio dell'impianto fotovoltaico in copertura di ml 5.20x3,10 che sviluppa una superficie di circa mq 16,10 e una altezza di ml 2,70.
2. Un blocco servizi con annesso uno spazio ricreativo dalla pianta quadrata di ml 6,15x6,15 che sviluppa una superficie di circa mq 37,80 e un'altezza di ml 2,80. Definito da pareti realizzate in muratura intonacata per la parte dei servizi con pavimenti e rivestimenti di materiale ceramico, in tecnologia a secco per la parte dello spazio ricreativo ed un controsoffitto in fibra del tipo ispezionabile posto ad una altezza di ml 2,60. Gli infissi sono sia della tipologia in PVC che in alluminio con specchiature in pannelli di laminato plastico e/o vetro camera.

In corrispondenza dell'angolo formato dalle pareti divisorie del magazzino e del laboratorio si colloca un box con destinazione ufficio produttivo dalla pianta rettangolare di ml 2,25x5,60 che sviluppa una superficie di circa mq 12,60 ed una altezza in parte di ml 2,95 ed in parte di ml 2,50. Definito da partizioni perimetrali realizzate con telai in alluminio tamponati con pannelli di laminato plastico e vetro da un soffitto costituito da pannelli del tipo sandwich.

Esternamente sull'angolo Nord-Est dell'edificio sono stati inseriti in aderenza due corpi di fabbrica monopiano aventi funzione di deposito comunicanti tra loro e collegati al fabbricato attraverso un vano di passaggio posto lungo la parete perimetrale Nord. Realizzati entrambi con una struttura metallica si differenziano per le caratteristiche formali degli elementi che la costituiscono.

Il fabbricato che insiste sul lato Nord presenta una pianta rettangolare di circa ml 37,35x13,90 che sviluppa una superficie di circa mq 519,15 e una copertura a falde avente un'altezza interna all'imposta di ml 6,80 e al colmo di ml 7,35. Strutturalmente è definito da portali costituiti da pilastri in tubolare e capriate reticolari. Il tamponamento e la copertura sono realizzati con pannelli sandwich ancorati alla struttura per mezzo di profili omega (correnti).

Il fabbricato che insiste sul lato Est presenta anch'esso una pianta rettangolare di circa ml 25,10x14,80 che sviluppa una superficie di circa mq 371,50 e una copertura a falde avente un'altezza interna al colmo di ml 6,35. Strutturalmente è definito da portali costituiti da pilastri in tubolare e travi reticolari. Il tamponamento e la copertura sono



realizzati con pannelli sandwich ancorati alla struttura per mezzo di profili omega (correnti). Gli accessi avvengono da corte pertinenziale attraverso vani di passaggio chiusi da portoni del tipo industriale con apertura scorrevole e uscita di servizio.

All'esterno il fabbricato lungo tutto il perimetro è caratterizzato da un coronamento (cornice sommitale) realizzato con una lamiera forata sagomata a formare una modanatura perimetrale che permette di rendere semintegrato (nascondere alla vista dal basso) l'impianto fotovoltaico posto in copertura.

Sul lato Nord dell'opificio in corrispondenza dell'angolo Nord-Est è stato collocato in aderenza un manufatto dalla pianta rettangolare di dimensioni 18,54x8,20 ml che si eleva per una altezza di circa 6 ml destinato a magazzino definito da elementi strutturali in metallo.

Lungo il lato Ovest dell'opificio è stato installato su basamento in cemento armato un impianto tecnologico per l'abbattimento emissioni di stirene.

A Sud dell'opificio, nell'ambito della corte pertinenziale insistono tre manufatti (box) di cui uno box C con tettoie laterali, realizzati in muratura e copertura in lamiera grecata destinati a deposito per materiali infiammabili. Il box A ha dimensioni di circa ml 3,20 x 3,50 = 11,20 mq e altezza di circa ml 2,50. Il box B ha dimensioni di circa ml 4,40 x 5,00 = 22,00 mq e altezza di circa ml 4,00. Il box C ha dimensioni di circa 6,00 x 4,30 = 25,80 mq e altezza di circa ml 3,50.

Al momento del censimento di tale unità immobiliare urbana, con destinazione opificio industriale, dalla proprietà viene indicata ed assegnata una corte esclusiva di mq 6.430. Si ribadisce che In copertura distribuito su tutta la superficie è presente un impianto fotovoltaico.

Il diritto di superficie sul solaio di copertura è stato ceduto ad altra società che in definitiva è proprietaria del cosiddetto impianto fotovoltaico.

DATI METRICI

	SUPERFICIE COPERTA (MQ)	VOLUME (MC)
CAPANNONE anno 1987 - 1988	5.527 ca	33.162 ca
Accessori Esterni magazzino semilavorati anno 1993	152 ca	912 ca
Depositi e tettoie prodotti infiammabili anno 1995	59 ca	206 ca
Corte esclusiva da accatastamento	6.430 ca	

DESTINAZIONE

La partitura catastale in atti identifica e rappresenta due ampi locali destinati quanto al primo alla produzione e quanto al secondo a magazzino.



STATO DI MANUTENZIONE

Nonostante il non utilizzo ormai da alcuni anni lo stabile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

SERVITU'

In forza di atti regolarmente trascritti è stato ceduto il diritto di superficie del solaio di copertura del tetto ove è stato posto a dimora un impianto fotovoltaico.

Numerose le servitù di cavidotto e di passaggio presenti per consentire la manutenzione dell'impianto fotovoltaico di proprietà di terzi.

CENNO SUGLI ATTI AUTORIZZATIVI

Il capannone 3) risulta costruito in forza di Concessione Edilizia n. 1/465 del 07.09.1987

- Concessione edilizia per ampliamento capannoni 2) e 3) n. 1/608 – pratica n. 1/311 del 11/11/1988.

05 EDIFICIO SERVIZI E/O MENSA

Foglio 1 particella 34 sub. 26 - Via Virgilio Guzzini n. 2

TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE

Edificio di servizio al complesso industriale rispetto al quale si colloca ad Est in posizione mediana prospiciente la via pubblica.

Dalla pianta riconducibile alla forma rettangolare si distribuisce su tre livelli fuori terra di cui un'ampia porzione dell'ultimo livello è occupata da un lastrico solare.

Realizzato con struttura in cemento armato e tamponato in muratura si caratterizza per una differenziazione della finitura di facciata del piano terra rispetto a quella degli altri piani.

Mattone faccia vista a definire un basamento lungo tutto il perimetro al piano terra che raccorda sul lato Nord attraverso una sistemazione con setti murari un volume tecnico (centrale elettrica sub. 21) distaccato dal corpo di fabbrica principale e definisce una quinta per il percorso di accesso all'edificio dalla corte pertinenziale.

Pannelli sandwich in alluminio caratterizzano il rivestimento di facciata ai piani superiori. I serramenti sono del tipo in alluminio di varie tipologie, finestre a nastro con apertura a vasistas, finestre e porte finestre con apertura a battente, porta girevole, vetrate con apertura scorrevole e fisse, tutti dotati di vetro camera.



Sui lati Nord e Sud del fabbricato si collocano due scale esterne di servizio/emergenza entrambe realizzate con struttura metallica.

La scala posta sul lato Nord va a servire il solo piano primo mentre quella sul lato opposto serve anche il piano secondo sbarcando direttamente sul lastrico solare in corrispondenza di un volume tecnico che si eleva proprio da questo spazio esterno.

L'accesso principale all'edificio è posto sul lato Est e avviene da una corte esclusiva.

Dalla via pubblica varcato un cancello un percorso coperto definito da una struttura in metallo e vetro conduce ad una porta girevole che immette in un ampio spazio d'ingresso dalla posizione baricentrica che disimpegna i locali della mensa, della cucina e dei servizi igienici al piano terra.

In alternativa l'ingresso è raggiungibile dalla corte pertinenziale del complesso industriale attraverso un percorso lungo il lato Nord che conduce alla corte esclusiva del fabbricato.

La sala mensa è definita da un ampio spazio che occupa gran parte del piano terra e si caratterizza per delle vetrate sul lato Est con apertura scorrevole che mettono in comunicazione questo spazio con quello esterno (corte esclusiva) sistemato a giardino (spazio ricreativo esterno) delimitato sul perimetro da un'alta siepe e arredato con delle sedute.

Le pareti divisorie che definiscono i vani al piano terra sono realizzate in muratura intonacata.

Contropareti realizzate con tecnologia a secco definiscono cavetti tecnici o vani per porte scorrevoli interno parete.

Nell'ingresso e nella sala mensa è presente un controsoffitto realizzato con tecnologia a secco del tipo non ispezionabile, per il passaggio impianti e l'installazione di corpi illuminanti da incasso.

La pavimentazione dell'intero piano terra è in materiale ceramico che si diversifica nei locali della cucina e dei servizi dove in questi ultimi anche le pareti sono rivestite con lo stesso materiale.

Gli infissi sono del tipo in alluminio con specchiature pannellate in materiale plastico ad eccezione delle porte del locale cucina che sono del tipo REI e quelle della mensa che sono in metallo scorrevoli interno parete.

Dall'ingresso principale una scala e un ascensore permettono il collegamento verticale interno ai vari piani.

Al piano primo scala e ascensore sbarcano su un disimpegno comune di distribuzione.

Tale piano è suddiviso nei locali destinati a spogliatoio con annessi servizi igienici che ne occupano gran parte della superficie, oltre ai locali infermeria, wc e deposito,



quest'ultimo collegato direttamente al piano terra dalla scala esterna posta sul lato Nord dell'edificio.

Anche i locali spogliatoio sono collegati direttamente al piano terra dalla scala esterna posta sul lato sud.

Le pareti divisorie che definiscono i vani del piano primo sono realizzate in muratura intonacata la pavimentazione è in materiale ceramico e dello stesso materiale sono rivestite le pareti dei servizi igienici.

Nei locali spogliatoio è presente un controsoffitto del tipo non ispezionabile realizzato con tecnologia a secco.

Gli infissi sono del tipo in alluminio con specchiature in pannelli di materiale plastico.

Al piano secondo la scala e l'ascensore sbarcano su un corridoio di disimpegno che distribuisce un vano ripostiglio, l'abitazione del custode e il lastrico solare.

La pavimentazione è in materiale ceramico, gli infissi sono del tipo in alluminio con specchiature in pannelli di materiale plastico o vetro.

La dotazione impiantistica, di buon livello, sia per l'impianto idrotermico e di climatizzazione sia per l'impianto di illuminazione, di distribuzione elettrica e per la rete dati.

In sede di censimento al C.U. viene attribuita all'unità immobiliare in argomento una corte esclusiva di mq. 473.

DATI METRICI

EDIFICIO SERVIZI (mensa) anno 1999	SUPERFICIE COPERTA (MQ)
Piano terra	401 ca
Piano primo	354 ca
	VOLUME TOTALE (MC)
EDIFICIO SERVIZI (mensa)	3.080 ca
	SUPERFICIE SCOPERTA (MQ)
Corte esclusiva da accatastamento vedi sub.11	473 ca



05 ABITAZIONE CUSTODE

Foglio 1 part. 34 sub 11 - Via Virgilio Guzzini n. 2

TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE

Dal piano secondo della palazzina servizi si ha accesso all'abitazione del custode.

Appartamento costituito da un ampio ingresso dal quale si accede al locale soggiorno-cucina e al disimpegno della zona notte che distribuisce uno studio due camere e due bagni.

Le pareti divisorie che definiscono i vari ambienti dell'appartamento sono realizzate in muratura intonacata, la pavimentazione è in laminato ad eccezione della zona cucina e dei bagni che è in materiale ceramico di questi ultimi anche le pareti sono rivestite dello stesso materiale.

Gli infissi sono del tipo in alluminio con specchiature in pannelli di materiale plastico.

DATI METRICI

ABITAZIONE DEL CUSTODE Anno 1999	SUPERFICIE COPERTA (MQ)
Piano secondo	174 ca
Piano secondo – lastrico solare	174 ca
	VOLUME TOTALE (MC)
	Ricompreso nel volume dell'edificio uso mensa
	SUPERFICIE SCOPERTA (MQ)
Corte esclusiva da accatastamento vedi sub.26	473 ca

CENNO SUGLI ATTI AUTORIZZATIVI

Il manufatto risulta costruito in forza di Concessione Edilizia n. 42 del 21.10.1999.



COMPARTO B

06 CAPANNONE 4

Foglio 8 part. 173 sub 16 - Via Virgilio Guzzini n. 2

TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE

Edificio industriale prevalentemente monopiano con porzione su due livelli, dalla pianta rettangolare di dimensioni ml 91,40 x 61,00 per uno sviluppo pari a circa mq 5.575,40 arrotondati mq 5.575.

Realizzato con struttura prefabbricata di pilastri e travi in c.a. e c.a.p. di tipo puntuale con maglia rettangolare diversificata di circa ml 19,40 x 9,40 e 19,40 x 11,40 a tre navate con una altezza di ml 5,96 sotto trave (orditura principale).

I tamponamenti perimetrali sono costituiti da pannelli prefabbricati in c.a.v. a sviluppo verticale con posizione avanzata.

La struttura di copertura è definita da "copponi" nervati prefabbricati in c.a.p. poggianti direttamente sulle travi principali, caratterizzati da lucernari.

I serramenti (infissi) sono costituiti da porte e finestre in alluminio con specchiature in vetro termico, portoni industriali del tipo con apertura a libro.

La pavimentazione è del tipo industriale in cemento liscio al quarzo.

Internamente, il fabbricato risulta suddiviso, attraverso delle pareti divisorie realizzate con tecnologia a secco (cartongesso), in due vani principali:

Un vano produzione;

Un vano magazzino che occupa la superficie maggiore.

Nel vano produzione in corrispondenza dell'angolo tra la parete Nord ed Est insiste con uno sviluppo in pianta di circa mq 225,50 (11,00 x 20,50 ml), arrotondato mq 226 ca, una porzione del fabbricato distribuita su due livelli, definita da pareti realizzate sia in muratura intonacata che con tecnologia a secco, in cui sono organizzati diversi locali con diversificate destinazioni d'uso.

Al piano terra troviamo degli spazi di servizio costituiti da una sala ricreativa accessibile anche dall'esterno e collegata al reparto produttivo attraverso un vano di passaggio chiuso da portone industriale del tipo scorrevole esterno parete, la cui pavimentazione in continuità con quella dell'opificio è del tipo industriale in cemento liscio al quarzo.

Dalla sala ricreativa si accede ai restanti ambienti di servizio, l'infermeria e gli spogliatoi con i relativi servizi igienici, caratterizzati da pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico, infissi (porte) in alluminio con specchiature in pannelli di laminato plastico.

Al piano terra completano questa porzione dell'opificio un ufficio produttivo con accesso diretto dal reparto, caratterizzato da un controsoffitto in fibra del tipo ispezionabile e da



infissi (porte e finestre) in alluminio con specchiature in pannelli di laminato plastico e/o vetri termici ed un vano tecnico destinato a centrale termica con accesso dall'esterno sul fronte Est.

Al piano primo, accessibile dall'esterno attraverso una scala realizzata in carpenteria metallica, su una superficie con estensione pari al piano terra, sono distribuiti degli uffici produttivi con i relativi locali di servizio.

La suddivisione dei vari ambienti è stata realizzata sia attraverso l'uso di pareti mobili definite da telai in alluminio con pannelli in vetro e laminato plastico per gli ambienti degli uffici, sia da pareti realizzate con tecnologia a secco (cartongesso) per gli ambienti di servizio.

Un controsoffitto in fibra del tipo ispezionabile si estende per l'intero piano.

Pavimenti e rivestimenti sono realizzati in materiale ceramico.

Gli infissi (porte) sono in alluminio con specchiature in pannelli di laminato plastico.

Al piano terra il vano magazzino, comunicante con quello produttivo attraverso due passaggi chiusi da portoni industriali del tipo scorrevole esterno parete, per una porzione di spazio lungo il lato Est è stato suddiviso, facendo uso di pareti realizzate con tecnologia a secco (cartongesso), in un secondo comparto che presenta uno sviluppo in superficie di circa mq 400.

L'accesso a questo vano avviene sia attraverso un varco (interruzione della parete di perimetrazione) presente sul lato lungo, che da due passaggi presenti sui lati corti di cui uno chiuso da portone industriale del tipo scorrevole esterno parete.

In corrispondenza dell'angolo Sud - Ovest, contiguo al vano precedentemente descritto, insiste il blocco dei servizi igienici definito da pareti realizzate con tecnologia a secco (cartongesso) e caratterizzato da pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico ed infissi (porte) di alluminio con specchiature in pannelli di laminato plastico.

Nell'ambito sempre del vano magazzino, lungo le pareti Ovest e Nord sono dislocati due blocchi con la funzione di ufficio produttivo, definiti da pareti anch'esse realizzate con tecnologia a secco (cartongesso), caratterizzati da un controsoffitto in fibra del tipo ispezionabile e infissi (porte e finestre) di alluminio con specchiature in pannelli di laminato plastico e/o vetro.

In contiguità con il blocco uffici posto lungo la parete Nord, insiste un locale tecnico (sub. 17) a servizio dell'impianto fotovoltaico presente in copertura, accessibile esclusivamente dall'esterno.

Ad una estremità del fronte Sud dell'edificio industriale in aderenza si attesta come appendice un corpo di fabbrica con funzione di magazzino.



Caratterizzato da una pianta rettangolare di circa ml 23,20 x 14,00, che sviluppa una superficie di circa mq 325 è suddiviso in due porzioni aventi andamenti e altezze di copertura differenziati.

Strutturalmente è definito da portali realizzati in carpenteria metallica costituiti da pilastri in tubolare e travi reticolari, raccordati alla sommità da orizzontamenti perimetrali anch'essi metallici.

Il tamponamento e la copertura sono stati realizzati con pannelli sandwich grecati ancorati direttamente alla sottostruttura.

La pavimentazione è del tipo industriale in cemento liscio al quarzo.

La dotazione impiantistica è di discreto livello sia per l'impianto idrotermico e di climatizzazione (quest'ultimo presente nei soli uffici), sia per l'impianto di illuminazione, la distribuzione elettrica, la rete dati.

L'accesso avviene dalla corte pertinenziale sia sul fronte Sud che su quello Ovest attraverso portoni industriali del tipo scorrevole esterno parete e a due ante battenti.

Non ci sono collegamenti diretti con l'attiguo edificio e una modesta porzione nella zona in aderenza è stata delimitata per un locale tecnico con accesso dall'esterno sul fronte Est.

In aderenza all'opificio lungo il fronte sud insistono due tettoie dalle dimensioni di 7,40 x 3,60 ml e 18,00 x 3,60 ml, realizzate con struttura metallica.

Nella corte esclusiva sul lato Nord si trova un manufatto monopiano destinato a centrale elettrica (sub. 16).

In copertura distribuita sulla superficie della falda Sud è presente un impianto fotovoltaico. Il diritto di superficie sul solaio di copertura è stato ceduto ad altra società che vi ha realizzato l'impianto tutt'ora in essere.

DATI METRICI

	SUPERFICIE COPERTA (MQ)	VOLUME (MC)
CAPANNONE anno 1990 - 1994	5.575 ca	40.140 ca
Piano ammezzato – uffici anno 1994	226 ca	Vol. ricompreso nel capannone
Accessori Esterni magazzino anno 2009	325 ca	2.047 ca
Accessori Esterni tettoie anno 2009	91 ca	357 ca
Corte pro-quota comune con sub 7 e 8	7.044	

CENNO SUGLI ATTI AUTORIZZATIVI

Il manufatto risulta costruito in forza di Concessione Edilizia n. 37/90 del 04/10/1990 ed altresì della Concessione Edilizia n. 47 del 30.07.1994.



07 CAPANNONE 5

Foglio 8 part. 173 sub 7 - Via Virgilio Guzzini n. 2

TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE

Capannone industriale monopiano dalla pianta rettangolare di dimensioni interne ml 32,80 x 12,90 per uno sviluppo pari a circa mq 423,12 arrotondato mq. 423,00.

Realizzato con struttura metallica caratterizzata da portali costituiti da elementi reticolari in tubolare con una altezza di ml 5,90 all'imposta, ml 6,50 al colmo (attenzione le altezze indicate nella planimetria catastale sono leggermente diverse)

Tamponamenti laterali e manto di copertura, costituiti da pannelli di lamiera grecata ancorati alla sotto struttura portante.

Pavimentazione del tipo industriale in cemento liscio al quarzo.

E' presente un impianto elettrico standard.

Presenza di scaffalature metalliche distribuite assialmente al centro e ai lati del vano, caratterizzate da montanti a cremagliera per l'organizzazione dei piani di carico.

In copertura distribuito sulla superficie della falda a Sud è presente un impianto fotovoltaico.

Il diritto di superficie sul solaio di copertura è stato ceduto ad altra società che in definitiva è proprietaria del nominato impianto fotovoltaico.

DATI METRICI

	SUPERFICIE COPERTA (MQ)	VOLUME (MC)
CAPANNONE anno 2006	423 ca	2.495 ca
Corte comune pro-quota con sub 8 e 16	497 ca	

STATO LOCATIVO

Immobile occupato, insieme ad altre porzioni, con contratto di occupazione temporanea fino al 31.05.2022

Società occupante: omissis

Canone di occupazione € 10.500,00 fino alla scadenza del contratto.

Il contratto di locazione debitamente registrato è visibile presso lo studio del Curatore Dr. Luca Mira.



CENNO SUGLI ATTI AUTORIZZATIVI

Il manufatto risulta costruito in forza di Concessione Edilizia n. 67 del 03.08.2006.

08 CAPANNONE 6

Foglio 8 part. 173 sub 8 - Via Virgilio Guzzini n. 2

TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE

Edificio industriale monopiano dalla pianta rettangolare di dimensioni interne ml 90,60 x 19,30 per uno sviluppo pari a circa mq 1.749.

Realizzato con struttura prefabbricata di pilastri e travi doppia pendenza in c.a. e c.a.p. di tipo puntuale ad unica navata di ml 18,00 con una altezza di ml 7,80 all'imposta, ml 8,65 al colmo e ml 6,95 sotto trave.

Tamponamenti laterali con posizione avanzata, costituiti da pannelli sandwich ancorati alla struttura portante per mezzo di telaio a maglia metallica definito da tubolari e profilati omega. Struttura di copertura in pannelli nervati di c.a.p con inserimento di lucernari per l'illuminazione naturale. Serramenti (infissi) porte (uscite di sicurezza) in alluminio, portoni del tipo industriale con apertura ad avvolgimento verticale motorizzata.

Pavimentazione del tipo industriale in cemento liscio al quarzo.

E' presente un impianto di illuminazione.

In copertura distribuito sulla superficie della falda a Sud è presente un impianto fotovoltaico.

Il diritto di superficie sul solaio di copertura è stato ceduto ad altra società in bonis che in definitiva è proprietaria del cosiddetto impianto fotovoltaico.

DATI METRICI

	SUPERFICIE COPERTA (MQ)	VOLUME (MC)
CAPANNONE anno 2008	1.749 ca	13.640 ca
Corte comune pro – quota con sub 7 e 16	2.055	

STATO LOCATIVO

Immobile occupato, insieme ad altre porzioni, con contratto di locazione temporanea fino al 31.05.2022

Società occupante: omissis.

Canone di occupazione € 10.500,00 fino alla scadenza del contratto.



Il contratto di locazione, debitamente registrato, è visibile presso lo studio del Curatore Dr. Luca Mira.

CENNO SUGLI ATTI AUTORIZZATIVI

Il capannone risulta costruito in forza di Concessione Edilizia n. 13 del 21.02.2008.

STATO DI MANUTENZIONE

Lo stabile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

SERVITU'

In forza di atti regolarmente trascritti è stato ceduto il diritto di superficie del solaio di copertura del tetto ove è stato posto a dimora un impianto fotovoltaico. Numerose le servitù di passaggio presenti per consentire la manutenzione dell'impianto fotovoltaico.

E' presente inoltre fra i beni immobili di proprietà della società fallita un frustolo di terreno descritto quale Ente Urbano di mq. 670 allibrato agli atti del vigente C.T. del Comune di Montelupone come segue:

- ***foglio 1 particella 250 – ente urbano superficie mq. 670 – Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1***

Dall'esame della mappa si rileva che trattasi di una area destinata alla viabilità di zona che dovrà essere ceduta al Comune di Montelupone quale strada.

Non ha alcun valore commerciale.

SONO ORA DA TRATTARE ALCUNE PORZIONI IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E/O PARTICOLARE SULLE QUALI LA SOCIETA' FALLITA VANTA DIRITTI NON DI PIENA PROPRIETA'.

CABINA ELETTRICA CON CORTE ESCUSIVA

Via Virgilio Guzzini (fg.1 particella 34 sub. 33)

DATI CATASTALI



4. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTELUPONE(Codice F552) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		1	34	33			D/1				Euro 120,00	VIA VIRGILIO GUZZINI SNC piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/01/2019 protocollo n. MC0000826 in atti dal 08/01/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 149.1/2019)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ESCO GREEN ENERGY 6 SRL con sede in RECANATI	01799130438*	(6) Superficie per 1/1
2	TEUCO S.P.A. con sede in MONTELUPONE	00091880435*	(1) Proprieta' per 1/1

Trattasi di porzione di fabbricato posto nelle immediate vicinanze della palazzina servizi-mensa di un solo livello fuori terra con corte esclusiva pertinenziale di catastali mq. 20.

Utilizzo, dichiarato in catasto, di cabina elettrica e vano misure.

Dimensioni in pianta circa mq. 10,10

Altezza ml. 2,50

CABINA ELETTRICA DI TRASFORMAZIONE CON MANUFATTO ATTIGUO

(fg. 8 particella 188)

DATI CATASTALI

5. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTELUPONE(Codice F552) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		8	188				D/1				Euro 451,18 L. 873.600	CONTRADA ANETO piano: T; CLASSAMENTO del 06/11/1992 in atti dal 25/03/1998 (n. D790.1/1992)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GAS PLUS ITALIANA S.R.L. con sede in MILANO	04086420967*	(1s) Proprieta' superficciaria per 1/1
2	TEUCO S.P.A. con sede in MONTELUPONE	00091880435*	(1l) Proprieta' per l'arsa 1/1
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 12/12/2014 protocollo n. MC0004842 in atti dal 12/02/2018 Registrazione: Sede: RETTIFICA N. V.59362/2015 (n. 933.1/2018)	

CONSISTENZA

Trattasi di due distinti manufatti entrambi monopiano con destinazione dichiarata di Centrale elettrica.

- Fabbricato A

Forma geometrica rettangolare di dimensioni in pianta di circa mq. 111,90 – arrotondate circa mq. 112,00

Altezze variabili: ml. 3,15 – 3,00 – 2,60

Destinazione: cabina elettrica di trasformazione



- Fabbricato B

Forma geometrica rettangolare di dimensioni in pianta di circa mq, 23,30

Altezza costante di ml. 2,40

Destinazione: cabina elettrica di trasformazione.

N.B. nella planimetria catastale, con tratteggio, vengono indicate due vasche aventi profondità rispettivamente ml. 1,40 e ml. 1,20.

DATI CATASTALI

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTELUPONE(Codice F552) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		8	173	17			D/I				Euro 166,00	VIA AMEDEO AVOGADRO n. 12 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2018 protocollo n. MC0026446 in atti dal 16/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9105.1/2018)	Annotazione
2		1	34	29			D/I				Euro 216,00	VIA VIRGILIO GUZZINI n. 2 piano: 1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2018 protocollo n. MC0026434 in atti dal 16/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9093.1/2018)	Annotazione
3		1	34	31			D/I				Euro 64,00	VIA VIRGILIO GUZZINI n. 2 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2018 protocollo n. MC0026434 in atti dal 16/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9093.1/2018)	Annotazione

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ESCO GREEN ENERGY 6 SRL con sede in RECANATI	01799130438*	(8) Usufrutto per 1/1
2	TEUCO S.P.A. con sede in MONTELUPONE	00091880435*	(2) Nuda proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 12/12/2014 protocollo n. MC0004842 in atti dal 12/02/2018 Registrazione: Sede: RETTIFICA N. V.59362/2015 (n. 936.1/2018)			

CABINA ELETTRICA E LOCALE INVERTER

Via Amedeo Avogadro n. 12 (foglio 8 particella 173 sub. 17)

Porzione immobiliare sulla quale la società fallita vanta il diritto di nuda proprietà per l'intero.

Trattasi di due ambienti e/o vani con due distinti ingressi dalla corte comune, inseriti in edificio di maggior consistenza (C.U. foglio 8 particella 173 sub. 16), censiti e descritti catastalmente come:

- cabina elettrica - locale inverter

Altezza interna ml. 3,00

Accesso solo esterno ma da corte comune (vedasi elaborato planimetrico)

Superficie lorda circa mq. 39

CABINA ELETTRICA E LOCALE TECNICO

Via Virgilio Guzzini n. 2 (foglio 1 particella 34 sub. 29)



Porzione immobiliare sulla quale la società fallita vanta il diritto di nuda proprietà per l'intero.

Trattasi di due ambienti e/o vani con tre distinti ingressi uno dalla corte comune, due inseriti all'interno dell'edificio di maggior consistenza (C.U. foglio 1 particella 14 sub. 29), censiti e descritti catastalmente come:

- centrale elettrica - locale tecnico
Altezza interna ml. 3,00
Superficie lorda circa mq. 60,00

CABINA ELETTRICA E LOCALE TECNICO

Via Virgilio Guzzini n. 2 (foglio 1 particella 34 sub. 31)

Porzione immobiliare sulla quale la società fallita vanta il diritto di nuda proprietà per l'intero.

Trattasi di unico ambiente e/o vani con ingresso dalla corte pertinenziale comune, censito e descritto catastalmente come:

- locale tecnico
Altezza interna ml. 3,00
Superficie lorda circa mq. 16,00

DATI CATASTALI

2. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTELUPONE(Codice F552) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		8	173	13			D/1				Euro 780,00	VIA VIRGILIO GUZZINI n. 2 piano: 2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2017 protocollo n. MC0008415 in atti dal 22/02/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1478.1/2017)	Annotazione
2		8	173	14			D/1				Euro 46,00	VIA VIRGILIO GUZZINI n. 2 piano: 1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2017 protocollo n. MC0008416 in atti dal 22/02/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1479.1/2017)	Annotazione
3		8	173	15			D/1				Euro 176,00	VIA VIRGILIO GUZZINI n. 2 piano: 1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2017 protocollo n. MC0008417 in atti dal 22/02/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1480.1/2017)	Annotazione

Le tre porzioni immobiliari di cui alla superiore visura catastale identificano e rappresentano in maniera grafica secondo le normative in essere gli impianti fotovoltaici costruiti da società terza sopra il solaio di copertura dei manufatti industriali di proprietà della Soc. Teuco spa.

Secondo la legislazione vigente agli impianti fotovoltaici vengono attribuite le categorie D/1, da considerarsi come unità produttive a tutti gli effetti.

Di seguito le superfici dei solai di copertura che fungono da area sui quali in diritto di superficie società terza ha costruito gli impianti fotovoltaici.



- Particella 173 sub. 13 – superficie mq. 5.570 circa
- Particella 173 sub. 14 – superficie mq. 420 circa
- Particella 173 sub. 15 – superficie mq. 1.750 circa.

RIEPILOGO BENI IMMOBILI

DATI CATASTALI	DATI CATASTALI ORIGINARI	DESCRIZIONE	PROPRIETA'
F1 part. 34 sub. 11		ABITAZIONE DEL CUSTODE	TEUCO Spa
F1 part. 34 sub. 18		PALAZZINA UFFICI E CORTE ESCLUSIVA	TEUCO Spa
F1 part. 34 sub. 21		CAPANNONE 2 E CORTE ESCLUSIVA	TEUCO Spa
F1 part. 34 sub. 23		IMPIANTO FOTOVOLTAICO SOPRA COPERTURA CAPANNONE 1	ALTRA DITTA
F.1 part. 34 sub. 24		IMPIANTO FOTOVOLTAICO SOPRA COPERTURA CAPANNONE 2	ALTRA DITTA
F.1 part. 34 sub. 25		IMPIANTO FOTOVOLTAICO SOPRA COPERTURA CAPANNONE 3	ALTRA DITTA
F.1 part. 34 sub. 26	Già sub. 19	PALAZZINA SERVIZI E CORTE ESCLUSIVA	TEUCO Spa
F.1 part. 34 sub. 27	Già sub. 19	CABINA ELETTRICA	TEUCO Spa PROPRIETARIA ALTRA SOCIETA' DIRITTO DI SUPERFICIE
F1 part. 34 sub. 28	Già sub. 20	CAPANNONE 1 E CORTE ESCLUSIVA	TEUCO Spa
F1 part. 34 sub. 29	Già sub. 20	LOCALE TECNICO PIANO PRIMO CAPANNONE 1	TEUCO Spa NUDA PROPRIETA' ALTRA SOCIETA' DIRITTO DI USUFRUTTO
F1 part. 34 sub. 30	Già sub. 22	CAPANNONE 3 E CORTE ESCLUSIVA	TEUCO Spa
F1 part. 34 sub. 31	Già sub. 22	LOCALE TECNICO PIANO TERRA CAPANNONE 3	TEUCO Spa NUDA PROPRIETA' ALTRA SOCIETA' DIRITTO DI USUFRUTTO

DATI CATASTALI	DATI CATASTALI ORIGINARI	DESCRIZIONE	PROPRIETA'
-----------------------	---------------------------------	--------------------	-------------------



F8 part. 173 sub. 7		MAGAZZINO PORTA PALLET CAPANNONE 5	TEUCO Spa
F8 part. 173 sub. 8		MAGAZZINO SEMILAVORATI CAPANNONE 6	TEUCO Spa
F8 part. 173 sub. 9		B.C.N.C.	CORTE COMUNE A TUTTI I SUB.
F8 part. 173 sub. 13		IMPIANTO FOTOVOLTAICO SOPRA COPERTURA CAPANNONE 6	TEUCO Spa PROPRIETARIA ALTRA SOCIETA' DIRITTO DI SUPERFICIE
F.8 part. 173 sub. 14		IMPIANTO FOTOVOLTAICO SOPRA COPERTURA CAPANNONE 5	TEUCO Spa PROPRIETARIA ALTRA SOCIETA' DIRITTO DI SUPERFICIE
F.8 part. 173 sub. 16	Già sub. 6	CAPANNONE 6 E CABINA ELETTRICA	TEUCO Spa
F.8 part. 173 sub. 17	Già sub. 6	LOCALE TECNICO PIANO TERRA FABBRICATO 6	TEUCO Spa NUDA PROPRIETA' ALTRA SOCIETA' DIRITTO DI USUFRUTTO

F.8 part. 173 sub. 15	Già sub. 6	IMPIANTO FOTOVOLTAICO SOPRA COPERTURA CAPANNONE 4	TEUCO Spa PROPRIETARIA ALTRA SOCIETA' DIRITTO DI SUPERFICIE
F.1 part. 250		ARA DI RISULTA DA DESTINARE A STRADE	TEUCO Spa PROPRIETARIA
F.8 part. 188		CABINA ELETTRICA	TEUCO Spa PROPRIETARIA PER L'AREA ALTRA SOCIETA' DIRITTO DI SUPERFICIE
F.1 part. 34 sub. 33		CABINA ELETTRICA	TEUCO Spa PROPRIETARIA ALTRA SOCIETA' DIRITTO DI SUPERFICIE

CONTRATTO DI COMODATO ESISTENTE SU ALCUNE CABINE ELETTRICHE DI TRAFORMAZIONE PRESENTI ALL'INTERNO DI IMMOBILI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DELLA SOCIETA' FALLITA

E' qui doveroso ricordare che con contratto a rogito del Notaio Patrino in data 15.05.2013 rep. n. 48773/raccolta n. 22777 la Teuco Guzzini Spa vendeva alla *omissis* un impianto fotovoltaico realizzato sui lastrici solari dell'opificio di proprietà della venditrice (il titolo di tale atto di compravendita è stato consegnato al Curatore Dr. Luca Mira e preso lo stesso se ne può prendere visione).



Con l'atto in argomento venivano costituite alcune servitù come descritto alla pag. 8 della presente perizia.

La parte più significativa dei gravami pag. 8 della perizia testualmente dice:

La parte venditrice concede inoltre alla parte acquirente in comodato d'uso gratuito le cabine di trasformazione da media tensione (MT) bassa tensione (BT) e la parte acquirente prende in carico l'infrastruttura in media tensione fino ai quadri di cabina BT, impegnandosi a provvedere sia alla manutenzione ordinaria che straordinaria della stessa.

Ubicazione delle cabine individuate con sopralluogo e breve descrizione:

COMUNE DI MONTELUPONE

- **Sul lato Sud del capannone1, distinto in C.U. al foglio 1 particella 34 sub. 28 (ex 20), al piano primo con accesso da scala esterna è posto un vano chiuso a chiave con sulla porta una targa con scritto " C.E." (vano tecnico inverter fotovoltaico) distinto in C.U. al foglio 1 particella 34 sub. 29 (foto n. 1,2,3,4).**
- **Su questo subalterno la Omissis vanta il diritto di usufrutto per la durata di anni 25 – vedi atto Patruno del 27.7.2017 rep. n. 54498 raccolta 26566.**
- **Internamente al capannone 3, distinto in C.U. al foglio 1 particella 34 sub. 30 sul lato Nord al piano terra nell'ambito di un blocco destinato a locali tecnici/produttivi è posto un locale tecnico – cabina elettrica di trasformazione (vano tecnico inverter fotovoltaico) distinto in C.U. al foglio 1 particella 34 sub. 31. (foto n. 9,10).**
- **Su questo subalterno la Omissis srl vanta il diritto di usufrutto per la durata di anni 25 – vedi atto Patruno del 27.7.2017 rep. n. 54498 raccolta 26566.**
- **Sul lato Nord del capannone 3, al piano primo con accesso da scala esterna è posto un locale tecnico – centrale elettrica in uso alla società proprietaria dell'impianto fotovoltaico (foto n. 5,6,7,8).**
-
- **Adiacente all'edificio Servizi – Mensa si elevano aderenti tra loro due manufatti destinati a locali tecnici distinti in C.U. al foglio 1 particella 34 sub. 33 (ex area urbana sub. 17) – cabine elettrica di trasformazione (foto n. 17) e sub. 21 porzione – centrale elettrica (foto n. 18).**
- **Porta di accesso al vano chiusa a chiave, indicazione presente sulla porta una scritta "C.E.".**



- ***Sull' area distinta con il subalterno 33 la Omissis srl vanta il diritto di superficie per la durata di anni 25 – vedi atto Patruno del 27.7.2017 rep. n. 54498 raccolta 26566.***
- ***Internamente al capannone 4, distinto in C.U. al foglio 8 particella 173 sub. 16 sul lato Nord al piano terra nell'ambito di un blocco destinato a locali tecnici/produttivi son posti due locali tecnici con accesso dalla corte comune pertinenziale scoperta (fronte Nord) – cabine elettrica di trasformazione (vano tecnico inverter fotovoltaico) distinto in C.U. al foglio 8 particella 173 sub. 17 (foto n. 11,13,15) e centrale elettrica (foto n. 11,12,14).***
- ***Sul locale tecnico distinto con il subalterno 17 la Omissis srl vanta il diritto di usufrutto per la durata di anni 25 – vedi atto Patruno del 27.7.2017 rep. n. 54498 raccolta 26566.***
- ***Dalla documentazione fotografica e dal disegno dimostrativo si rilevano due porte, chiuse a chiave, che individuano sul fronte dell'edificio accessi a locali tecnici e/o vani facenti parte del sub. 16; gli stessi non hanno autenticazione catastale autonome e sulla porta appare la scritta "C.E.", inoltre a carico di detti ambienti non risultano trascritti vincoli particolari.***
- ***Altro locale Centrale Termica è posto sull'edificio isolato, monopiano, distinto con il subalterno 16 porzione, privo di identificazione catastale autonoma, dotato di porta di accesso chiusa a chiave. Sulla porta compare la scritta "C.E." (foto n. 16).***

Locali tecnici (foglio 8 particella 188)

In contrada Aneto in una area distinta in C.U. al foglio 8 particella 188 si elevano due manufatti destinati a locali tecnici di cui uno specifico a centrale elettrica (foto n. 19,20).

La proprietà superficiaria della particella 188 spetta alla Gas Plus Italiana srl con sede in Milano.

Si segnala ancora che nell'atto Patruno del 27 luglio 2017 rep. n. 54498 – raccolta n. 26566 sono descritte:

punto C) servitù di cavidotto sotterraneo ed aereo secondo il tracciato evidenziato in rosso nella planimetria allegata all'atto stesso – atto versato con la presente perizia;

- Servitù di passaggio per accedere ai locali per i quali è stato ceduto il diritto di usufrutto;



- Ed ancora: facoltà di modificare l'impiantistica delle cabile elettriche di proprietà TEUCO, già esistenti al fine di adeguarle ai migliori standard tecnici e di qualità in funzione delle esigenze dell'impianto fotovoltaico e degli impianti da realizzare in relazione a quanto oggetto di questo atto (27.7.2017)
 - senza recare danno alle attività ed agli impianti TEUCO.
 - Tutte servitù particolarmente gravose ed onerose per il fondo servente- leggi TEUCO.
 - Copia dell'atto del 27 luglio 2017 rep. n. 54498 raccolta n. 26566 è stato consegnato al Curatore Dr. Luca Mira.
 - **REVOCATORIA FALLIMENTARE – SENTENZA N. 1183/2021 del 09/12/2021**
 - Infine appare doveroso qui ricordare la Sentenza del Tribunale di Macerata n. 1183/2021 pubblicata il 9.12.2021 nella causa civile di primo grado promossa da:
 - Fallimento N. 20/2018 FALL. DELLA TEUCO S.p.a
 - nei confronti di
 - *Omissis*
 - Oggetto: Revocatoria fallimentare
 - Conclusioni: **Va dichiarata, secondo domanda della Curatela Fallimentare Teuco Spa, la inefficacia ed art. 67, co.2, L.F. del contratto di compravendita stipulato con Omissis, in data 27 luglio 2017 rep. n. 54498 e racc. 26566 costitutivo in favore della convenuta dei diritti di superficie, usufrutto ed annesse servitù di cavidotto e di passaggio insistenti sull'area urbana riportata al catasto fabbricati del Comune di Montelupone al foglio1 particella 34 subalterni 27,29,31 nonché al foglio 8 particella 173 sub. 17.**
- Avverso tale sentenza è stato interposto appello tutt'ora pendente.
- Si raccomanda di non porre in vendita i lotti interessati alla revocatoria fino alla conclusione delle cause in essere.**
- Copia della sentenza viene versata nel fascicolo della procedura.

MISURAZIONE

Relativamente agli immobili in argomento le superfici sono state desunte dagli elaborati progettuali, previa verifica a campione delle misure elementari di alcuni vani ed ambienti

Il calcolo delle superfici, nel caso in esame, è stato effettuato e mirato alla ricerca della superficie calpestabile e di quella lorda (ivi comprese le murature esterne ed i divisori interni).



I risultati ottenuti, raggruppati in tabella, sono indicati e pubblicati analiticamente per ciascuna porzione immobiliare alla voce "DATI METRICI".

METODO DI STIMA E VALUTAZIONE CON IL METODO DEL RAFFRONTO

Per la realtà immobiliare italiana il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Il sottoscritto ha ritenuto di poter determinare il valore di mercato degli immobili con un criterio comparativo ai prezzi medi correnti nella zona specifica, tenendo a debito conto in termini incrementali o decrementali l'insieme di parametri formativi che possono definire in maniera accettabile il valore reale dei beni.

Nella fase operativa si è provveduto a definire quanto segue:

- valore unitario medio
- parametri intrinseci ed estrinseci.

Il valore unitario medio è stato desunto da indagini di mercato su beni di caratteristiche simili, in particolare interpellando operatori del settore immobiliare (agenzie immobiliari e costruttori edili, tecnici) e consultando i valori di riferimento che adottano gli uffici finanziari per le stime dei beni immobili.

Ad esempio:

Banca dati delle quotazioni immobiliari, rilevato dal sito Nazionale dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Montelupone, periodo di riferimento: 1° semestre anno 2021.

Fascia/zona: Suburbana/Zona Produttiva Aneto, Contrada Peschiera, Casale

Codice di Zona: E1

Microzona catastale: n.1

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Stato Conservativo: normale

Valore di mercato €/mq

Minimo 430

Massimo 600

Superficie Lorda

Valori Locazione (€/mq. x mese)

Min. 1,8

Max 2,5



Superficie L

Ancora esame risultati editi dal Borsino Immobiliare per il Comune di Montelupone –
Zona produttiva Aneto, Contrada Peschiera

Capannoni Tipici

Valore minimo Euro 252

Valore medio Euro 364

Valore massimo Euro 476

Capannoni Produttivi

Valore minimo Euro 286

Valore medio Euro 415

Valore massimo Euro 543

Considerato quanto sopra si è giunti alla determinazione del valore unitario medio di mercato.

I parametri intrinseci ed estrinseci che caratterizzano la quotazione di mercato di un immobile si possono riassumere in:

- **parametro zonale** inteso come qualificazione conferita al bene stimato da un complesso di caratteristiche quali:
 - **ubicazionale** nel senso di localizzazione del fabbricato in un nucleo centrale o periferico, nonché delle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dal P.R.G.;
 - **di utenza** definita dalla funzionalità della rete viabile, cioè strade, marciapiedi e parcheggi, dai servizi, quali mercati, negozi, cinema, chiese, etc; dalle utenze tecnologiche, quali linea elettrica e telefonica, condotta fognaria, dell'acqua, del metano;
 - **di esposizione** in quanto la posizione dell'immobile rispetto ai punti cardinali influisce nelle condizioni di areazione, luminosità, soleggiamento;
- **parametro costruttivo** inteso come qualificazione conferita al bene stimato dalle caratteristiche costruttive, quali:
 - **strutturale** relativo al corretto assetto statico delle strutture portanti ed alla conseguente assenza di fessurazioni o dissesti, nonché l'assenza di fenomeni di infiltrazioni o formazione di condensa;
 - **di finitura** relativa alle caratteristiche statiche degli esterni in termini architettonici e degli interni in merito alla buona qualità dei materiali e la corretta posa in opera;
 - **di impiantistica** relativa alle caratteristiche funzionali degli impianti elettrico, idrico, termico, telefonico, citofonico, fognario, nonché alla rispondenza alla normativa vigente;
 - **parametro funzionale** inteso come razionale distribuzione degli interni e degli esterni;



- **parametro urbanistico** inteso come l'osservanza delle norme urbanistiche e la corretta identificazione catastale.

La valutazione che segue tiene conto delle numerose servitù di cavidotto, elettrodotta e passaggio per la manutenzione degli impianti fotovoltaici presenti in copertura di alcuni dei capannoni della società fallita; impianti fotovoltaici edificati in diritto di superficie da società estranea alla procedura fallimentare che ci interessa. Inoltre e non da ultimo si fa rilevare e osservare la presenza all'interno di alcuni manufatti di locali tecnici, se pur di modeste dimensioni, alienati ed utilizzati per l'impianto fotovoltaico.

Per la specificità delle servitù costituite si rimanda all'apposito capitolo denominato "gravami ipotecari".

In base a quanto precede, considerata l'ubicazione e lo stato di fatto, si ritiene di poter attribuire agli immobili in questione un valore come di seguito indicato:

STIMA DEGLI IMMOBILI (PIENA PROPRIETA')				
COMPARTO A				
PALAZZINA UFFICI				
Destinazione		Sup. lorda (mq)	Valore €/mq	Importo stimato €
PT	Atrio; Reception; Esposizione; Parcheggi al coperto	850	1.200	1.020.000
P1°	Conferenze; Esposizione; Sala polivalente; Ufficio tecnico; Open space	942	1.200	1.130.400
P2°	Commerciale; Grafica; Marketing; Personale; Assistenza; Sale attesa; Open space	868	1.200	1.041.600
P3°	CED; Amministrazione; Segreteria; Presidenza/Direzione; Sale attesa; Open space	936	1.200	1.123.200
PT	Corte esclusiva	5.650	35	197.750
CAPANNONE 1				
Destinazione		Sup. lorda (mq)	Valore €/mq	Importo stimato €
Capannone 1		4.488	450	2.019.600
Archivio, sala formazione		271	350	94.850
Accessori eterni		321	300	96.300



Corte esclusiva	3.922	20	78.440
CAPANNONE 2			
<i>Destinazione</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Importo stimato €</i>
Capannone	5.475	450	2.463.750
Accessori est.	308	300	92.400
Corte esclusiva	3.000	20	60.000
CAPANNONE 3			
<i>Destinazione</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Importo stimato €</i>
Capannone	5.527	450	2.487.150
Accessori est.	152	300	45.600
Depositi – Tettoie	59	150	8.850
Corte esclusiva	6.430	20	128.600
PALAZZINA SERVIZI E MENSA			
<i>Destinazione</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Importo stimato €</i>
Palazzina Servizi	745	800	596.000
Corte esclusiva	473	25	11.825
ABITAZIONE CUSTODE			
<i>Destinazione</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Importo stimato €</i>
Abitazione custode	170	1000	170.000
		TOTALE	12.866.315
		TOTALE ARR.TO	12.900.000
COMPARTO B			
CAPANNONE 4			
<i>Destinazione</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Importo stimato €</i>
Capannone	5.575	500	2.787.500
Uffici piano ammezzato	226	600	135.600
Accessori est.	325	300	97.500
Tettoie	91	150	13.650
Corte comune in % con sub. 7 e 8	7.044	20	140.880
CAPANNONE 5			
<i>Destinazione</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Importo stimato €</i>
Capannone	423	350	148.050
Corte comune in % con sub. 8 e 16	497	20	9.940
CAPANNONE 6			
<i>Destinazione</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Importo stimato €</i>
Capannone	1.749	400	699.600



Corte comune in % con sub. 7 e 16	2.055	20	41.100
TOTALE			4.073.820
TOTALE arrotondato			4.100.000

Relativamente al comparto A) sono da includere nella valutazione alcuni beni mobili complementari alla palazzina uffici e mensa ricompresi nell'inventario generale che vengono di seguito indicati così come da elenchi forniti dal Curatore Fallimentare.

A) Palazzina Uffici

1

Teuco SpA
Beni mobili complementari palazzina uffici

Edificio	Piano	stanza	N. INV.	LOTTE	Descrizione bene	Quantità	Valore di stima
Palazzina Uffici	3	stanza 29	1	I	Tavolo riunione	1	600,00
Palazzina Uffici	3	stanza 29	2	I	Sedie in tessuto color nero con ruote	20	400,00
Palazzina Uffici	3	stanza 29	3	I	Mobile libreria con 20 vani a giorno	1	200,00
Palazzina Uffici	3	stanza 29	4	I	Lavagna con piedi	1	30,00
Palazzina Uffici	3	stanza 29	5	I	Neon	2	70,00
Palazzina Uffici	3	stanza 29	6	I	Faretti ad incasso	13	65,00
Palazzina Uffici	3	stanza 29	7	I	Carrello	1	20,00
Palazzina Uffici	3	stanza 29	8	I	Proiettore + lavagna luminosa + valigetta	1	300,00
Palazzina Uffici	3	stanza 29	9	I	Schermo proiettore	1	100,00
Palazzina Uffici	3	stanza 29	10	I	Apparato viva voce + telefono	1	20,00
Palazzina Uffici	3	stanza 29	11	I	Parete con sette sportelli	1	150,00
Palazzina Uffici	3	stanza 30	17	I	Faretti ad incasso	4	20,00
Palazzina Uffici	3	stanza 31	29	I	Faretti ad incasso	6	60,00
Palazzina Uffici	3	stanza 31	30	I	Parete con sette sportelli	1	100,00
Palazzina Uffici	3	stanza 32	38	I	Faretti ad incasso	4	20,00
Palazzina Uffici	3	stanza 32	42	I	Parete con 14 sportelli	1	100,00
Palazzina Uffici	3	stanza 33	53	I	Faretti ad incasso	6	60,00
Palazzina Uffici	3	stanza 33	59	I	Mobile a parete 6 sportelli	1	50,00
Palazzina Uffici	3	stanza 34	61	I	Lampade (lungo il corridoio)	11	220,00
Palazzina Uffici	3	stanza 24	67	I	Plafoniere	8	120,00
Palazzina Uffici	3	stanza 24	70	I	n. 1 mobile a parete tre sportelli + n. 1 mobile a parete cinque sportelli	q.tà come descriz.	100,00
Palazzina Uffici	3	stanza 24	75	I	Mobile a parete tre sportelli	1	50,00
Palazzina Uffici	3	stanza 23	79	I	Plafoniere	2	30,00
Palazzina Uffici	3	stanza 22	92	I	Plafoniere	24	480,00
Palazzina Uffici	3	stanza 22	104	I	Mobile a parete a tredici sportelli	1	50,00
Palazzina Uffici	3	stanza 26	117	I	Plafoniere	4	60,00
Palazzina Uffici	3	stanza 25	123	I	Plafoniere	4	80,00
Palazzina Uffici	3	stanza 25	127	I	Mobile parete con trentotto sportelli alti e trentotto sportelli bassi	1	250,00
Palazzina Uffici	3	stanza 25	128	I	Plafoniere	14	280,00



2

Teuco SpA
Beni mobili complementari palazzina uffici

Palazzina Uffici	3	stanza 35	139	I	Lampada fano	1	30,00
Palazzina Uffici	3	stanza 28	149	I	Plafoniere	7	100,00
Palazzina Uffici	3	stanza 28	155	I	Plafoniere	4	80,00
Palazzina Uffici	2	ripostiglio	162	I	Faro a muro	1	35,00
Palazzina Uffici	2	stanza 20	164	I	Plafoniere	16	160,00
Palazzina Uffici	2	stanza 20	187	I	Plafoniere	4	80,00
Palazzina Uffici	2	stanza 20	207	I	Faro a muro	1	35,00
Palazzina Uffici	2	stanza 20	209	I	Plafoniere	10	200,00
Palazzina Uffici	2	stanza 20	210	I	Faretti ad incasso	18	540,00
Palazzina Uffici	2	stanza 20	211	I	Armadio parete con quattordici sportelli	1	180,00
Palazzina Uffici	2	stanza 21	213	I	Plafoniere metalliche a parete	9	180,00
Palazzina Uffici	2	stanza 19	241	I	Plafoniere	6	60,00
Palazzina Uffici	2	stanza 19	258	I	Plafoniere	3	30,00
Palazzina Uffici	2	stanza 17	270	I	Plafoniera	2	20,00
Palazzina Uffici	2	stanza 12	284	I	Plafoniere	9	135,00
Palazzina Uffici	2	stanza 16	300	I	Plafoniere	2	20,00
Palazzina Uffici	2	stanza 14	317	I	Plafoniere stanza 13, 14 e 15	29	290,00
Palazzina Uffici	1	stanza 6	352	I	Lampada metallica a parete	1	30,00
Palazzina Uffici	1	stanza 6	353	I	Plafoniere	14	280,00
Palazzina Uffici	1	stanza 6	354	I	Armadio in legno grigio chiaro a cinque sportelli	1	100,00
Palazzina Uffici	1	stanza 6	355	I	Mobile con penisola e vetrina con quattro sportelli vetro e quattro legno	1	100,00
Palazzina Uffici	1	stanza 6	356	I	Cucina composta da tre pensili in legno bianco con otto vani a giorno e due sportelli tre mensole a parete, un lavello a doppia vasca, piano di lavoro in legno bianco con uno sportello e quattro cassetti, n.1 piano cottura e due cassetti sotto, n. 1 frigorifero 50 litri	q.tà come descriz.	400,00
Palazzina Uffici	1	stanza 6	357	I	Stoviglie	a corpo	50,00
Palazzina Uffici	1	stanza 5	361	I	Lampada a parete	1	20,00
Palazzina Uffici	1	stanza 5	364	I	Lampade da parete	8	160,00
Palazzina Uffici	1	stanza 7	366	I	Plafoniere	2	20,00

3

Teuco SpA
Beni mobili complementari palazzina uffici

Palazzina Uffici	1	stanza 8	388	I	Mobile a parete con venti cassetti classificatori e quattro sportelli	1	40,00
Palazzina Uffici	1	stanza 8	390	I	Plafoniere	4	60,00
Palazzina Uffici	1	stanza 11	406	I	Armadio sei sportelli	1	70,00
Palazzina Uffici	1	stanza 11	416	I	Plafoniere stanze 10 e 11	12	220,00
Palazzina Uffici	1	stanza 9	451	I	Lampada a parete	1	20,00
Palazzina Uffici	1	stanza 9	453	I	Armadio a parete quattro sportelli	1	50,00
Palazzina Uffici	1	stanza 9	460	I	Plafoniere	9	180,00
Palazzina Uffici	1	sala espos	461	I	Lampadari a sospensione bolle di vetro	7	2.100,00
Palazzina Uffici	1	sala espos	462	I	Faretti bianchi su binari	65	1.300,00
Palazzina Uffici	1	sala espos	463	I	Binari per faretti	7	350,00
Palazzina Uffici	1	auditorium	465	I	87 sedute in tessuto con tavoletta montate su struttura metallica curva infissa al muro	q.tà come descriz.	5.000,00
Palazzina Uffici	1	auditorium	466	I	Fari parete a muro	4	80,00
Palazzina Uffici	1	auditorium	467	I	Plafoniere a parete metallo bianco	7	105,00
Palazzina Uffici	1	auditorium	470	I	Casse acustiche "Axis"	2	120,00
Palazzina Uffici	1	auditorium	471	I	Schermo	1	200,00
Palazzina Uffici	1	auditorium	474	I	Proiettore "Christie"	1	300,00
Palazzina Uffici	1	auditorium	477	I	Microfoni "MZT100"	4	200,00
Palazzina Uffici	1	auditorium	480	I	Tavolo infisso al suolo su tre fusti con banda metallica e piano legno tre sezioni	1	400,00
Palazzina Uffici	PT	stanza 3	484	I	Mensola tavolo semicircolare	1	50,00
Palazzina Uffici	PT	stanza 3	493	I	Lampada a parete	1	20,00
Palazzina Uffici	PT	stanza 3	498	I	Lampada a parete	1	20,00
Palazzina Uffici	PT	stanza 3	508	I	Due Plafoniere + una di emergenza	q.tà come descriz.	30,00

4

Teuco SpA
Beni mobili complementari palazzina uffici

Palazzina Uffici	PT	stanza 3	514	I	Climatizzatore "Daikin"	1	200,00
Palazzina Uffici	PT	stanza 3	532	I	Armadio a due porte + mobile basso quattro sportelli entrambi a parete	q.tà come descriz.	80,00
Palazzina Uffici	PT	stanza 3	537	I	Plafoniere	8	80,00
Palazzina Uffici	PT	sala espos	538	I	Binari per faretti	7	490,00
Palazzina Uffici	PT	sala espos	539	I	Faretti su binari	53	1.060,00
Palazzina uffici	P1	stanza strumentazione tecnica auditorium	2837	I	Strumentazione tecnica audio e video: video cassette recorder VO 5630 Sony, Monitor sala Tm90PSN JVC, lettore HXPRO Denon, Wave server AXR-Wwaves AMX, ricevitore strong AMHP, Turbo driver Macht Line Phlipih, lettore JVC 4 tetes hi fi nicam pal/secam/lecture NTSC, Dvd Player JVC, ricevitore (microfono banana) SENNHEISER, comando luci, monitor per U Matic 3/4, TM 90 PSN , strumento AJCENTPRO, Advantace VRAM eq variable resource automixer viamp, Advantace MSP 22e multifunxction system processor BIAMP, Advantace SPM 522d stereo preanp mixer BIAMP, due strumenti AUTOPACH AJDM , EASYPACH anno 2000 (gli ultimi due beni sono collocati su carellino con ruote), placca a muro Cisco system	q.tà come descriz.	500,00
Palazzina uffici	P1	stanza strumentazione tecnica auditorium	2839	I	Faro a muro	1	50,00
Palazzina uffici	PT	Meeting room	2908	I	Plafoniera con nove neon	1	15,00
Palazzina uffici	PT	Meeting room	2912	I	Plafoniere	2	30,00
Palazzina uffici	PT	locale sottoscala	2916	I	Faro a muro	2	50,00
TOTALE							20.890,00

B) Sala mensa

Teuco SpA
Beni mobili complementari palazzina mensa

Edificio	Piano	stanza	N. INV.	LOTTE	Descrizione bene	Quantità	Valore di stima
Palazzina Mensa	T	sala mensa	541	IM	Plafoniere (34) con neon (68)	34	680,00
Palazzina Mensa	T	sala mensa	553	IM	Aspiratori mangiafumo	16	160,00
Palazzina Mensa	1	spogliatoi	570	IM	Plafoniere e neon	q.tà come descriz.	140,00
Palazzina Mensa	1	spogliatoi	572	IM	Asciugamani a parete	2	200,00
Palazzina Mensa	1	spogliatoi	573	IM	Plafoniere e neon	6	80,00
Palazzina Mensa	1	spogliatoi	574	IM	Appendiabiti a parete	2	20,00
Palazzina Mensa	2	appartamento custode	579	IM	Climatizzatore "Zebra"	1	50,00
Totale							1.330,00

Totale beni mobili complementari A) + B) = € 22.220,00

STIMA DEGLI IMMOBILI (DIRITTI INDIVISI E INDISTINTI)

FOGLIO 1 PARTICELLA 34 SUB. 33				
DIRITTO DI SUPERFICIE 1/1				
Destinazione		Sup. lorda (mq)	Valore €/mq	Importo stimato €
PT	Cabina Elettrica	10	750	7.500
PT	Corte esclusiva	20	35	700
TOTALE				8.200
TOTALE ARROTONDATO				8.000
FOGLIO 8 PARTICELLA 188				
PROPRIETARIA PER L'AREA 1/1				
Destinazione		Sup. Catastale (mq)	Valore €/mq	Importo stimato €
Area		760	40	30.400
TOTALE				30.400
TOTALE ARROTONDATO				30.000
FOGLIO 8 PARTICELLA 173 SUB. 17				
NUDA PROPRIETA' 1/1				
Destinazione		Sup. lorda (mq)	Valore €/mq	Importo stimato €
PT	Cabina Elettrica/inverter	39	300	11.700
TOTALE				11.700
TOTALE ARROTONDATO				12.000
FOGLIO 1 PARTICELLA 34 SUB. 29				
NUDA PROPRIETA' 1/1				
Destinazione		Sup. lorda (mq)	Valore €/mq	Importo stimato €
P1°	Loc. tecnico/Centrale elettrica	60	300	18.000
TOTALE				18.000
TOTALE ARROTONDATO				18.000
FOGLIO 1 PARTICELLA 34 SUB. 31				
NUDA PROPRIETA' 1/1				
Destinazione		Sup. lorda (mq)	Valore €/mq	Importo stimato €
PT	Loc. tecnico	16	300	4.800
TOTALE				4.800
TOTALE ARROTONDATO				5.000
FOGLIO 8 PARTICELLA 173 SUB. 13				
PROPRIETARIA PER L'AREA 1/1				
Destinazione		Sup. lorda	Valore €/mq	Importo stimato €



	(mq)		
Solaio di copertura (area su cui insiste l'impianto fotovoltaico non di proprietà)	5.570	30	167.100
TOTALE			167.100
TOTALE ARROTONDATO			167.000
FOGLIO 8 PARTICELLA 173 SUB. 14			
PROPRIETARIA PER L'AREA 1/1			
<i>Destinazione</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Importo stimato €</i>
Solaio di copertura (area su cui insiste l'impianto fotovoltaico non di proprietà)	420	30	12.600
TOTALE			12.600
TOTALE ARROTONDATO			13.000
FOGLIO 8 PARTICELLA 173 SUB. 15			
PROPRIETARIA PER L'AREA 1/1			
<i>Destinazione</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Importo stimato €</i>
Solaio di copertura (area su cui insiste l'impianto fotovoltaico non di proprietà)	1.750	30	52.500
TOTALE			52.500
TOTALE ARROTONDATO			52.500

FORMAZIONE DEI LOTTI

COMPARTO A

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà per l'intero su complesso industriale articolato in cinque distinti corpi di fabbrica denominati rispettivamente: capannone 1), capannone 2), capannone 3), tra loro comunicanti a mezzo di un tunnel, edificio ad uso mensa con abitazione del custode, palazzina pluripiano ad uso di uffici, sala mostra, auditorium. L'insieme insiste su area di mq. 39.630 tra coperto e scoperto, ora descritta al C.T. come area di enti urbani e promiscui.

Descrizione sommaria del complesso:

Palazzina Uffici con beni mobili complementari come da inventario

- P.T.: atrio, reception, esposizione, parcheggi al coperto, superficie circa mq. 850;
- P.1: sala conferenze, esposizione, sala polivalente, ufficio tecnico, open space, superficie circa mq. 942;



- P.2: commerciale, grafica, marketing, personale, assistenza, sala attesa, open space, superficie circa mq. 868;
- P.3: Ced, amministrazione, segreteria, presidenza/direzione, sala attesa, open space, superficie circa mq. 936
- Corte pertinenziale esclusiva superficie circa mq. 5.650.

Capannone 1

- Opificio industriale superficie circa mq. 4.488;
- Piano primo con accesso esterno ad uso archivio, ufficio, sala formazione superficie circa mq. 271;
- Accessori esterni superficie circa mq. 321;
- Corte pertinenziale esclusiva superficie circa mq. 3.922.

Capannone 2

- Opificio industriale superficie circa mq. 5.475;
- Accessori esterni superficie circa mq. 308;
- Corte pertinenziale esclusiva superficie circa mq. 3.000.

Capannone 3

- Opificio industriale superficie circa mq. 5.527;
- Accessori esterni superficie circa mq. 152;
- Depositi/tettoie superficie circa mq. 59
- Corte pertinenziale esclusiva superficie circa mq. 6.430

Edificio uso mensa/servizi con beni mobili complementari come da inventario

- Palazzina servizi superficie circa mq. 745
- Corte pertinenziale esclusiva superficie circa mq. 473

Abitazione del custode

- Abitazione del custode superficie circa mq. 170

DATI CATASTALI: C.U. COMUNE DI MONTELUPONE

Foglio 1 particella 34

- **Sub. 18** - categoria D/1 – senza consistenza – Rendita catastale € 32.782,90 – Via Virgilio Guzzini n. 2 – piano: T – 1 – 2 – 3;
- **Sub. 28** - categoria D/1 – senza consistenza – Rendita catastale € 25.908,00 – Via Virgilio Guzzini n. 2 – piano: T – 1;
- **Sub. 21** - categoria D/1 – senza consistenza – Rendita catastale € 23.618,00 – Via Virgilio Guzzini n. 2 – piano: T – 1;
- **Sub. 30** - categoria D/1 – senza consistenza – Rendita catastale € 28.450,00 – Via Virgilio Guzzini n. 2 – piano: T – 1;



- **Sub. 26** - categoria D/8 – senza consistenza – Rendita catastale € 5.110,00 – Via Virgilio Guzzini n. 2 – piano: T – 1 - 2;
- **Sub. 11** – categoria A/3 – classe 3 – consistenza: vani catastali 5 – Rendita catastale € 322,79 - Via Amedeo Avogadro – piano: 2;

UTILITA' COMUNI

Dall'esame dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni per la particella 34 del foglio 1 del Comune di Montelupone si rileva che:

- La particella 34 sub. 32 è definita B.C.N.C. ai sub. 26 e 11 (pianerottolo).
- Confini: mappali 436,243,251,262,249,247,250,254, 253.
- Servitù numerose ed in particolare : servitù di passaggio, servitù di distanza, servitù di cavidotto.

Per una descrizione più dettagliata si rimanda alla perizia valutativa.

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA + Beni mobili complementari	€ 12.922.220,00
--	------------------------

COMPARTO B

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà per l'intero su complesso industriale articolato in tre distinti corpi di fabbrica denominati rispettivamente capannone 4), capannone 5), capannone 6) con ampia corte circostante.

L'insieme insiste su area di mq.17.760, tra coperto e scoperto, ora descritta al C.T. come area di enti urbani e promiscui.

Descrizione sommaria del complesso:

Capannone 4

- Opificio industriale superficie circa mq. 5.575;
- Uffici piano ammezzato superficie circa mq. 226;
- Accessori esterni superficie circa mq. 325;
- Tettoie esterne superficie circa mq. 91
- Corte comune in quota percentuale circa mq. 7.044.

Capannone 5

- Opificio industriale superficie circa mq. 423
- Corte comune in quota percentuale circa mq. 497

Capannone 6

- Opificio industriale superficie circa mq. 1.749



- Corte comune in quota percentuale circa mq. 2.055

DATI CATASTALI

C.U. COMUNE DI MONTELUPONE - Foglio 8 particella 173

- **Sub. 7** - categoria D/1 – senza consistenza – Rendita catastale € 6.414,00 – Via Amedeo Avogadro n. 12 – piano: T – 1;
- **Sub. 8** - categoria D/1 – senza consistenza – Rendita catastale € 9.482,00 – Via Amedeo Avogadro snc – piano: T;
- **Sub. 16** - categoria D/1 – senza consistenza – Rendita catastale € 30.948,00 – Via Amedeo Avogadro n. 12 – piano: T - 1;

Dall'esame dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni per la particella 173 del foglio 8 del Comune di Montelupone si rileva che:

- La particella 173 sub. 9 – Via Virgilio Guzzini n. 2 – p.t. è definita B.C.N.C. a tutti sub. 7 – 8 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 (corte).
- Confini: mappali : strada interna destinata alla viabilità - 619 – 4 – 627 – 202 – 211 -
- Servitù: numerose in particolare di

Per una descrizione più dettagliata si rimanda alla perizia valutativa.

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA	€. 4.000.000,00
--------------------------------------	------------------------

LOTTO 3

Diritto di proprietà per l'intero su area sulla quale si eleva una cabina elettrica con corte esclusiva (il diritto di superficie spetta a soggetto terzo), allibrata agli atti del vigente C.U. del Comune di Montelupone come segue:

DATI CATASTALI

C.U. COMUNE DI MONTELUPONE - Foglio 1 particella 34

- **Sub. 33** – categoria D/1 – senza consistenza- Rendita catastale Euro 120,00 – Via Virgilio Guzzini snc – piano: T.
- Confini: mappali 252 – 244 e particelle sub. 21 – sub. 26 stesso foglio.

Per una descrizione più dettagliata si rimanda alla perizia valutativa.

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 8.000,00
--------------------------------------	-------------------



LOTTO 4

Diritto di proprietà per l'intero su area, sulla quale si elevano manufatti non di proprietà, allibrata agli atti del vigente C.U. del Comune di Montelupone come segue:

DATI CATASTALI**C.U. COMUNE DI MONTELUPOONE - Foglio 8 particella 188**

- categoria D/1 – senza consistenza - Rendita catastale Euro 451,18 – Contrada Aneto – piano: T.
- Confini: Strada di lottizzazione – mappali 162 – 450.

Per una descrizione più dettagliata si rimanda alla perizia valutativa.

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 30.000,00
--------------------------------------	--------------------

LOTTO 5

Diritto di nuda proprietà per l'intero su locale cabina/inverter, allibrata agli atti del vigente C.U. del comune di Montelupone come segue:

DATI CATASTALI**C.U. COMUNE DI MONTELUPOONE - Foglio 8 particella 173**

- **Sub. 17** - categoria D/1 – senza consistenza- Rendita catastale Euro 166,00 – Via Avogadro – piano: T.
- Confini: distacco su corte distinta con il mappale sub. 9, proprietà Teuco spa a tre lati, s.a.

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 12.000,00
--------------------------------------	--------------------

LOTTO 6

Diritto di nuda proprietà per l'intero su locale tecnico/cabina elettrica, allibrato agli atti del vigente C.U. del comune di Montelupone come segue:

DATI CATASTALI**C.U. COMUNE DI MONTELUPOONE - Foglio 1 particella 34**

- **Sub. 29** - categoria D/1 – senza consistenza- Rendita catastale Euro 216,00 – Via Virgilio Guzzini n. 2 – piano: 1.



- Confini: proprietà Teuco da tutti i lati.

Per una descrizione più dettagliata si rimanda alla perizia valutativa.

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 18.000,00
--------------------------------------	--------------------

LOTTO 7

Diritto di nuda proprietà per l'intero su locale tecnico, allibrato agli atti del vigente C.U. del Comune di Montelupone come segue:

DATI CATASTALI

C.U. COMUNE DI MONTELUPONE - Foglio 1 particella 34

- **Sub. 31** - categoria D/1 – senza consistenza - Rendita catastale Euro 64,00 – Via Virgilio Guzzini n. 2 – piano: T.
- Confini: per tutti i lati con la particella 34 sub. 30 di proprietà Teuco

Per una descrizione più dettagliata si rimanda alla perizia valutativa.

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 5.000,00
--------------------------------------	-------------------

LOTTO 8

Diritto di proprietà per l'intero su area (solaio di copertura su cui insiste impianto fotovoltaico non di proprietà), allibrato agli atti del vigente C.U. del Comune di Montelupone come segue:

DATI CATASTALI

C.U. COMUNE DI MONTELUPONE - Foglio 8 particella 173

- **Sub. 13** - categoria D/1 – senza consistenza - Rendita catastale Euro 780,00 – Via Virgilio Guzzini n. 2 – piano: 2.
- Confini: proprietà Teuco per tutti i lati.

Per una descrizione più dettagliata si rimanda alla perizia valutativa.

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 167.000,00
--------------------------------------	---------------------



LOTTO 9

Diritto di proprietà per l'intero su area (solaio di copertura su cui insiste impianto fotovoltaico non di proprietà), allibrato agli atti del vigente C.U. del Comune di Montelupone come segue:

DATI CATASTALI**C.U. COMUNE DI MONTELUPONE - Foglio 8 particella 173**

- **Sub. 14** - categoria D/1 – senza consistenza - Rendita catastale Euro 46,00 – Via Virgilio Guzzini n. 2 – piano: 1.
- Confini: proprietà Teuco per tutti i lati.

Per una descrizione più dettagliata si rimanda alla perizia valutativa.

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 13.000,00
--------------------------------------	--------------------

LOTTO 10

Diritto di proprietà per l'intero su area (solaio di copertura su cui insiste impianto fotovoltaico non di proprietà), allibrato agli atti del vigente C.U. del Comune di Montelupone come segue:

DATI CATASTALI**C.U. COMUNE DI MONTELUPONE - Foglio 8 particella 173**

- **Sub. 15** - categoria D/1 – senza consistenza - Rendita catastale Euro 176,00 – Via Virgilio Guzzini n. 2 – piano: 1.
- Confini: proprietà Teuco per tutti i lati.

Per una descrizione più dettagliata si rimanda alla perizia valutativa.

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 52.500,00
--------------------------------------	--------------------

Si precisa che copia degli atti autorizzativi e delle agibilità relativi ai vari immobili oggetto di stima unitamente agli elaborati grafici che rappresentano ed identificano le costruzioni di che trattasi sono stati depositati in copia presso lo studio del Dr. Luca Mira (Curatore fallimentare) ed in tale luogo se ne puo' prendere visione.

Inopportuna la vendita fino alla conclusione dei giudizi per alcuni lotti riguardanti diritti indivisi ed indistinti (in particolare foglio 1 particella 34 subalterni 27,29,31 nonché al



foglio 8 particella 173 sub. 17 con annesse servitù di cavidotto e di passaggio)
vedasi sentenza a favore Fallimento N. 20/2018 R.G. Fall. Della Teuco Spa contro
Omissis, avente ad oggetto: revocatoria fallimentare n. 1183/2021 del 9.12.2021.
Sentenza appellata.

Tanto doveva lo scrivente CTU ad evasione dell'incarico ricevuto.

Macerata li 15 marzo 2022

IL CTU
(geom. Palmiero Poloni)



ELENCO DEGLI ALLEGATI :

- All. 1 Visura catastale TEUCO spa del 03.09.2021;
- All. 2 Elaborato planimetrico fg.1 particella 34;
- All. 3 Elenco subalterni fg. 1 particella 34;
- All. 4 Elenco subalterni fg. 8 particella 173;
- All. 5 Elaborato planimetrico fg. 8 particella 173;
- All. 6 Estratto di mappa fg. 1 particella 34;
- All. 7 Estratto di mappa fg. 8 particella 173;
- All. 8 Visura C.T fg. 1 particella 34 Ente Urbano;
- All. 9 Visura C.T. fg. 8 particella 173 Ente Urbano;
- All. 10 Planimetria fg. 1 particella 34 sub. 11;
- All. 11 Planimetria fg.1 particella 34 sub. 18;
- All. 12 Planimetria fg.1 particella 34 sub. 21;
- All. 13 Planimetria fg.1 particella 34 sub. 26;
- All. 14 Planimetria fg.1 particella 34 sub. 28;
- All. 15 Planimetria fg. 1 particella 34 sub. 30;
- All. 16 Planimetria fg. 1 particella 34 sub. 30;
- All. 17 Planimetria fg. 1 particella 34 sub. 31;
- All. 18 Planimetria fg 1 particella 34 sub. 33;
- All. 19 Planimetria fg. 8 particella 173 sub. 8;
- All. 20 Planimetria fg. 8 particella 173 sub. 7;
- All. 21 Planimetria fg. 8 particella 173 sub. 16;
- All. 22 Planimetria fg.1 paricella. 173 sub. 17;
- All. 23 bis Planimetria fg. 8 particella 173 sub. 14;
- All. 23 Planimetria fg. 8 particella 173 sub. 15;
- All. 23 ter Planimetria fg. 8 particella 173 sub. 13;
- All. 24 E.M. C.T. Montelupone fg. 8 particella 188;
- All. 25 E.M. C.T. Montelupone fg. 1 particella 250;
- All. 26 Planimetria_ fg. 8 particella 188;
- All. 27 APE TEUCO 2;
- All. 28 Capannone 1 Conc. Edilizia n. 1317 del 4.8.1986 e variante;
- All. 29 Capannone 2 Conc. Edilizia n. 1462 del 7.9.1987;
- All. 30 Capannone 3 Conc. Edilizia n. 1465 del 7.9.1987;
- All. 31 Ampliamento Teuco 1 Abitabilità del 28.12.1988;
- All. 32 Ampliamento Teuco 2 - 3 Conc. edilizia n. 1608 del 11.11.1988;
- All. 33 Edificio Porta Pallets Concess. Edilizia n. 67 del 03.08.2006;
- All. 34 Magazzino semilavorati - Domanda di Agibilità del 9 maggio 2009;
- All. 35 Permesso Costruire magazzino semilavorati;
- All. 36 Palazzina Servizi Concess. Edilizia n. 42 del 21.10.1999;
- All. 37 Palazzina Servizi Domanda di Agibilità del 3.01.2001;
- All. 38 Palazzina Uffici - Richiesta Abitabilità del 13.7.1996;
- All. 39Palazzina Uffici Conc. Edilizia n. 17 del 05.04.1995;
- All. 40 Porta Pallets Domanda di Agibilità del 9 maggio 2009;
- All. 41 Teuco 1 Abitabilità del 30.12.1987;
- All. 42 Teuco 2 - 3 ampliamento Abitabilità del 28.12.1988;
- All. 43 Teuco 2 Abitabilità del 30.12.1987;
- All. 44 Teuco 3 Abitabilità del 28.12.1988;
- All. 45 Concessioni Teuco 6 parte prima e seconda;
- All. 46 Teuco 6 parte 1 - Abitabilità del 17.11.1990;
- All. 47 Teuco 6 parte seconda agibilità del 29.11.1994;



- All. 48 Montelupone fg. 8 particella 188 visura C.T.;
- All. 49 TEUCO Spa - elenco note del 06.09.2021;
- All. 50 Visura C.T. Com. di Montelupone particella 250 del foglio 1;
- All. 51 Visura Montelupone fg. 8 particella 188 C.U.;
- All. 52 Banca dati Quotazioni Immobiliari da OMI;
- All. 53 Quotazioni dati il Borsino Immobiliare;
- All. 54 Doc.Fotografica_01 Palazzina Uffici
- All. 55 Doc.Fotografica_02 Capannone 1
- All. 56 Doc.Fotografica_03 Capannone 2
- All. 57 Doc.Fotografica_04 Capannone 3
- All. 58 Doc.Fotografica_05 Abitazione Custode
- All. 59 Doc.Fotografica_05 Edificio Servizi
- All. 60 Doc.Fotografica_06 Capannone 4
- All. 61 Doc.Fotografica_07 Capannone 5
- All. 62 Doc.Fotografica_08 Capannone 6
- All. 63 Atto compravendita del 27.7.2017
- All. 64 Allegato grafico all'atto del 27.7.2017
- All. 65 Atto di compravendita impianto fotovoltaico
- All. 66 N. 3 note di trascrizione per costituzione di servitù
- All. 67 Atto costituzione diritto di superficie
- All. 68 Teuco locali tecnici – cabine elettriche di trasformazione – documentazione fotografica
- All. 69 Teuco – revocatoria fallimentare – sentenza del 9.12.2021.

