

**Studio Tecnico Dott.Ing. Cesare Greco**

Via De Bosis n.8 – 60123 Ancona

Tel./Fax: 071 – 202497

**TRIBUNALE DI ANCONA**

**SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE TEC s.r.l.**



**CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO  
PER VALUTAZIONE  
DEI BENI AZIENDALI  
(IMMOBILI E MOBILI)**



**ANCONA, 1 SETTEMBRE 2025**

**DOTT.ING. CESARE GRECO**

Dott. Ing. Cesare GRECO  
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 1066

A blue ink handwritten signature of Cesare Greco, written over the official stamp.

## INDICE

Elenco dei beni oggetto di perizia .....	pag. 3
Operazioni peritali .....	pag. 4
Lotto A – Opificio industriale a Castelfidardo, Via F.lli Santi 4 .....	pag. 6
<b>I</b> Lotto B – Attrezzature ed arredi nell’opificio industriale .....	pag. 28
Elenco formalità pregiudizievoli .....	pag. 30
Conclusioni – Riepilogo valori .....	pag. 32
Elenco allegati .....	pag. 33

## **ELENCO DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA**

I beni intestati alla ditta in liquidazione giudiziale vengono convenzionalmente suddivisi in due lotti, vendibili separatamente senza alcuna correlazione l'uno con l'altro (anche se la vendita in unico lotto potrebbe anche essere un'operazione percorribile e vantaggiosa):

Lotto A – Piena proprietà di un opificio industriale con relativa palazzina uffici e servizi e corte esclusiva di pertinenza sito a Castelfidardo (AN), zona industriale Cerretano, Via Fratelli Santi n.4.

Lotto B – Piena proprietà di macchinari, attrezzature, arredi ed autoveicoli attualmente presenti all'interno dell'opificio industriale di cui al precedente lotto.

Per il Lotto B non vi è alcuna preclusione alla vendita separata, al limite anche per singolo “pezzo”, dei beni mobili, anche se questo diverrebbe molto dispersivo (tranne che per un furgone). È preferibile sicuramente la vendita del Lotto B in unico blocco, oppure a sua volta ripartita per possibili raggruppamenti di beni, a seconda delle richieste. Va comunque segnalato che una vendita con quest'ultima tipologia (a parte, come detto, il furgone) potrebbe lasciare in capo alla Liquidazione Giudiziale alcuni beni di difficile collocazione.

La vendita del Lotto B andrebbe preferibilmente espletata prima di quella del Lotto A, in modo da non determinare poi ritardi nella liberazione dell'immobile e la conseguente necessità di locare magazzini per custodire macchinari/attrezzature/arredi invenduti.

## OPERAZIONI PERITALI

In data 9.4.2024 lo scrivente Dott.Ing. Cesare Greco è stato nominato C.T.U. nel fallimento in oggetto dall'Ill.ma Dott.ssa Giuliana Filippello, ricevendone notifica dal Liquidatore Avv. Andrea Coen in pari data (ALLEGATO 1).

Prima di eseguire i sopralluoghi si sono avuti alcuni interfacciamenti con il Liquidatore al fine di raccogliere ogni documentazione preventivamente disponibile (cfr. ALLEGATI 2 e 3).

Si è quindi acquisita presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) la documentazione catastale aggiornata, come da documentazione riportata negli allegati del Lotto A.

In data 24.5.2024 si è eseguito un **primo sopralluogo** all'opificio, a Castelfidardo, finalizzato all'esame dei beni immobili, ricavandone rilievi e riprese fotografiche che verranno illustrati più avanti.

In data 4.7.2024 si è inoltrata richiesta di accesso agli atti al Comune di Castelfidardo (ALLEGATO 4).

In data 24.7.2024 si è sollecitato il Comune di Castelfidardo al fine di ottenere un appuntamento (ALLEGATO 5).

In data 26.8.2024 il Comune di Castelfidardo ha trasmesso solo alcuni stralci di due pratiche edilizie più antiche, comunicando che le restanti pratiche in cartaceo necessitavano di un accesso presso gli uffici, da concordare preventivamente (ALLEGATO 6).

Previo appuntamento, in data 9.9.2024 si è eseguito il **secondo sopralluogo** a Castelfidardo presso l'Ufficio Tecnico Comunale, esaminando tutte le pratiche edilizie reperite e ricavandone stralci

fotografici.

In data 17.10.2024 l'Avv. Coen ha trasmesso un'integrazione dell'inventario relativa ad ulteriori beni rinvenuti in azienda (ALLEGATO 7).

In data 9.12.2024, dietro richiesta dello scrivente (essendo emerso che una parte dell'immobile è stato nel frattempo locato a terzi), l'Avv. Coen ha trasmesso il contratto di affitto di ramo d'azienda (ALLEGATO 8).

In data 10.12.2024 si è eseguito il **terzo sopralluogo** all'immobile a Castelfidardo dedicato esclusivamente all'esame di tutti i beni mobili, che sono stati singolarmente individuati e fotografati, come da documentazione che si produce tra gli allegati del Lotto B.

In tale data si è fatto intervenire al sopralluogo anche l'Ing. Marco Santoni per le verifiche congiunte necessarie alla redazione dell'APE, che non risultava disponibile.

Nei giorni seguenti si è contattato il Liquidatore evidenziando la necessità di ripresentare la planimetria catastale dell'opificio inserendo i manufatti non accatastati, ed in data 16.12.2024 si è presentata formale richiesta di autorizzazione – con relativo preventivo – prima di procedere (ALLEGATO 9). L'autorizzazione concessa dal Giudice è stata notificata dal Liquidatore in data 20.12.2024 (ALLEGATI 10 ed 11). Successivamente si è provveduto ad ulteriori sopralluoghi di riscontro ed alla presentazione del tipo mappale e dell'accatastamento, perfezionato in data 12.5.2025.

Espletate le ulteriori indagini di mercato per i beni immobili e mobili nonché le conseguenti analisi si redige la perizia che segue.

**LOTTO A**  
**Stabilimento produttivo sito a**  
**Castelfidardo,**  
**Zona Industriale Cerretano,**  
**Via Fratelli Santi n.4**

**Quota di interesse della Liquidazione Giudiziale**

La quota di interesse della Liquidazione Giudiziale sul presente lotto si identifica con la piena proprietà del bene.

**Descrizione catastale**

Il cespite comprende un'unica unità immobiliare che, prima della variazione catastale eseguita con la presente perizia, corrispondeva alla seguente descrizione catastale (ora superata):

*Opificio industriale da cielo a terra, con corte di pertinenza, sito in Comune di Castelfidardo, Zona Industriale Cerretano, Via Fratelli Santi n.4, comprendente un corpo di fabbrica su due piani destinato a palazzina uffici e servizi (a sua volta suddiviso in ingresso, vano scale, ufficio, spogliatoi e servizi a piano terreno, ed in vano scale/disimpegno, due uffici ed un bagno a piano primo), due corpi di fabbrica accostati adibiti a laboratorio (nel più grande dei quali è anche ricavata una centrale termica non accatastata), un corpo di fabbrica in posizione distaccata adibito a sgombero, una corte scoperta esclusiva con un locale pompe non accatastato (l'intero lotto, tra sedime e scoperto, ha una superficie di complessivi 3.100 mq catastali). Il tutto è censito a Catasto Fabbricati in forma non aggiornata al **Foglio 26, Mappale 736, senza Subalterni, Contrada Cerretano, Piani T-1, Categoria***

Studio Tecnico Dott. Ing. Cesare Greco  
Via De Bosis n.8 – 60123 Ancona - Tel./Fax: 071 – 202497

*D/7, R.C. € 6.196,00, confinante con strada pubblica (Via Fratelli Santi), ragioni della Particella 737, ragioni del Mappale 757, ragioni del Mappale 2205, salvo altri.*

Negli ALLEGATI da A1 ad A4 si riporta la documentazione catastale di riferimento nelle condizioni ante aggiornamento, con la situazione riscontrata all'inizio delle attività peritali.

A seguito dell'aggiornamento eseguito (sia per il tipo mappale che per la planimetria) si fornisce la seguente descrizione catastale aggiornata:

*Opificio industriale da cielo a terra, con corte di pertinenza, sito in Comune di Castelfidardo, Zona Industriale Cerretano, Via Fratelli Santi n.4, comprendente un corpo di fabbrica su due piani destinato a palazzina uffici e servizi (a sua volta suddiviso in ingresso, vano scale, ufficio, spogliatoi e servizi a piano terreno, ed in vano scale/disimpegno, due uffici ed un bagno a piano primo), due corpi di fabbrica accostati adibiti a laboratorio (nel più grande dei quali è presente una centrale termica), un corpo di fabbrica in posizione distaccata adibito a magazzino, un altro piccolo corpo distaccato adibito a locale pompe, una corte scoperta esclusiva (l'intero lotto, tra sedime e scoperto, ha una superficie di complessivi 3.100 mq catastali). Il tutto è censito a Catasto Fabbricati in forma non aggiornata al **Foglio 26, Mappale 736, Subalterno 1, Via Fernando Santi 4, Piani T-1, Z.C. U, Categoria D/7, R.C. € 6.319,20, confinante con strada pubblica (Via Fratelli Santi), ragioni della Particella 737, ragioni del Mappale 757, ragioni del Mappale 2205, salvo altri.***

Negli ALLEGATI A23, A24, A25 ed A26 si riportano rispettivamente il tipo mappale aggiornato, la nuova denuncia DOCFA con

relativa planimetria aggiornata, la ricevuta dell'accatastamento e la visura storica aggiornata.

### **Proprietà**

L'area sulla quale è stato costruito il cespite risultava di proprietà [REDACTED] in base a rogito del notaio Giuseppe Salvatore, di Castelfidardo, in data 16.4.1976, rep.24.840.

Con successivo rogito del notaio Giuseppe Salvatore, di Ancona, in data 3.12.1980 rep.28.570, racc.3.799 (ALLEGATO A5), è stata costituita la società TEC s.r.l. (tra la suddetta [REDACTED] ed i Sig.ri [REDACTED]) alla quale è stata conferita l'area con il soprastante immobile all'epoca già parzialmente edificato.

### **Stato dell'immobile**

Al momento del primo sopralluogo, eseguito in data 24.5.2024 l'immobile risultava dismesso, senza presenza di personale e senza alcuna attività, affidato al controllo del Custode Giudiziario [REDACTED], ex amministratore della società.

In occasione dell'ulteriore sopralluogo eseguito in data 10.12.2024 per le ulteriori verifiche dei beni mobili si è constatato che l'immobile risulta utilizzato dalla ditta [REDACTED] che opera nel capo della produzione, rappresentanza e commercio di vernici, resine, gomme silconiche, solventi, abrasivi, colle e materiali chimici in genere. Tale utilizzazione viene esercitata in base a contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato in data 17.6.2024 (registrato a Macerata in data 16.7.2025 al n.698, Serie 3), cortesemente fornito dal Liquidatore Giudiziale che lo ha stipulato (ALLEGATO A6), per un corrispettivo mensile di € 1.500/mese + IVA ed

una durata di due anni (automaticamente risolto alla scadenza). È prevista facoltà di recesso per la Liquidazione Giudiziale sia in caso di aggiudicazione dei beni, sia in caso di impossibilità dell'affittuario a proseguire nell'attività economica.

L'utilizzazione è limitata a quanto segue:

- per quanto riguarda l'attività: alla produzione di nastri finitori e affini;
- per quanto riguarda la parte immobiliare: a due sole porzioni dell'immobile, comprendenti parte della campata sinistra (per chi entra dalla strada) del laboratorio principale e l'intero laboratorio secondario: queste porzioni sono evidenziate a contorno giallo nella planimetria riportata nella terzultima pagina dell'ALLEGATO A6; ad esse si aggiunge l'uso condiviso di tre porzioni comuni che sono evidenziate a contorno arancione nella suddetta planimetria;
- per quanto riguarda i beni mobili: ai macchinari ed accessori vari che risultano dettagliatamente elencati nell'ultima pagina del contratto nell'ALLEGATO A6.

### **Descrizione dell'immobile**

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica riportata negli ALLEGATI A7, A8, A9 ed A10.

L'immobile è ubicato nella zona industriale in località Cerretano, un ampio comparto ubicato ai piedi della collina di Castelfidardo, a circa 2,5 km di percorso dalla zona del centro storico, caratterizzato da un'estensione notevole, dalla presenza di innumerevoli attività produttive e da un collegamento di circa 7 km alla Strada Statale 16 "Adriatica" e di circa 10 km al casello di Loreto-Porto Recanati sulla A14.

Il lotto in esame si colloca nella parte sud-ovest del comparto ed ha un'estensione di circa 3.100 mq (si vedano le foto aeree che seguono).





L'immobile, edificato con più interventi a partire dall'inizio degli anni Settanta, può descriversi con riferimento alle seguenti porzioni:

- **corte scoperta, esterni ed accessori** (foto dell'ALLEGATO A7): il lotto di pertinenza risulta delimitato lungo la strada di lottizzazione da un muretto di base in c.a. e soprastante cancellata metallica, sulla quale aprono un cancello carrabile scorrevole (foto 1) ed un cancelletto pedonale antistante gli uffici, coperto da una pensilina (foto 3). Sugli altri lati le recinzioni sono in rete metallica sorretta da sostegni metallici (pilastrini reticolari: cfr. ad esempio foto 13 e 20). La corte è interamente asfaltata, salvo una modesta parte sistemata con alberature, ed è dotata di caditoie per la raccolta delle acque meteoriche (foto 4÷6, 8÷18). In prossimità della strada pubblica si trova un piccolo manufatto consistente in un box prefabbricato leggero di dimensioni (2,51 x 1,40) mq ed altezza massima 1,88 m, non accatastato destinato a locale pompe, risultato non accessibile in sede di sopralluogo (foto 7). Sulla corte, in corrispondenza dello spigolo sud-ovest, è presente un box prefabbricato leggero in

lamiera e pannelli sandwich coibentati e preverniciati, di maggiori dimensioni (3,77 x 6,34) mq, con altezza variabile da 3,12 a 3,46 m, accatastato come sgombero, che ospita alcuni macchinari dell'impianto aria compressa (foto 19, 21 e 22). Accessibile dalla corte scoperta ma ricavato in realtà nel volume del laboratorio principale vi è un ambiente compartimentato in muratura di blocchi LECA, destinato a centrale termica, non accatastato (foto 24÷26). Sull'esterno del fabbricato è presente l'anello idrico antincendio, con relative cassette per estintori (foto 15 e 28);

- **laboratorio principale** (foto dell'ALLEGATO A8): trattasi di un corpo realizzato in due tempi, con una licenza iniziale del 1972 ed una variante del 1976. La struttura portante è in cemento armato prefabbricato (della Prefabbricati Peruzzi), con pilastri senza mensole per carroponte e con pluviali a vista, tamponamenti in pannelli sandwich orizzontali intonacati e sormontati da finestre a nastro in ferro e con portoni a libro, copertura sorretta da travi a sezione variabile, nella parte lato ovest in due falde a capanna sostenute da travi secondarie con sezione a T e soprastanti pannelli sandwich coibentati e preverniciati (foto 30); nella parte lato est la copertura è articolata a shed, con un ampio finestrone in ferro che dà ulteriore luce a questa porzione che altrimenti sarebbe parzialmente oscurata dalla realizzazione di un corpo in ampliamento del laboratorio. La porzione sul lato ovest è pavimentata in marmette di graniglia (25 x 25), quella adiacente sul lato est è dotata solo del massetto industriale. Sono presenti l'impianto elettrico in blindosbarre metalliche e canaline in PVC, l'illuminazione con plafoniere al neon, l'impianto idrico, di aria

compressa, di aspirazione/espulsione, ed inoltre alcuni elementi scaldanti costituiti da quattro termostrisce continue nella campata lato est (foto 31÷32) e due meno lunghe nella campata ovest (foto 34 e 39). Nello spigolo sud-ovest rimane a vista la centrale termica delimitata da blocchi LECA non intonacati (foto 54);

- **laboratorio secondario** (foto dell'ALLEGATO A9): posto in aderenza al lato est del predetto laboratorio, consiste in un corpo di fabbrica realizzato a partire dal 2002 che comprende un unico ambiente, con struttura prefabbricata in c.a.p., tamponamenti in pannelli sandwich intonacati e tinteggiati, copertura piana non praticabile sorretta da due copponi e tegoli centrali. In questa porzione gli infissi a nastro sono in alluminio, il portone in alluminio con pannelli sandwich coibentati e preverniciati, i pavimenti di tipo industriale in massetto cementizio con spolvero al quarzo, le pareti sono intonacate e tinteggiate, è presente un controsoffitto in quadrotti di gesso, porte metalliche di collegamento al restante laboratorio. Gli impianti comprendono il riscaldamento con condotto centrale microfessurato diffusore dell'aria calda, blindolinee e blindosbarre per l'illuminazione (con plafoniere al neon) e la forza motrice, impianto aria compressa, impianto di aspirazione;

- **palazzina uffici e servizi** (foto dell'ALLEGATO A10): posizionata sul lato strada ha struttura in cemento armato presumibilmente anch'essa prefabbricata, con pareti forse in blocchi intonacati, solaio intermedio in laterocemento o a predalle, copertura in doppia falda. Gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni generalmente in legno. I pavimenti sono in mattonelle di ceramica ed in piccola parte in moquette. I rivestimenti

sono anch'essi in ceramica. L'acqua calda sanitaria è assicurata da un boiler. A piano primo gli uffici dispongono di impianto elettrico sotto traccia (ma in parte anche in canaline fuori traccia) e sono riscaldati mediante split a parete. Alcuni ambienti sono controsoffittati con elementi plastici stampati "finto legno verniciato".

\*

### **Consistenza**

L'immobile ha la seguente consistenza (in superfici lorde comprensive dei muri esterni ed interni).

#### **Piano terreno**

- Laboratorio principale (esclusa centrale termica) ..... 1.153 mq
- Centrale termica nel laboratorio principale ..... 9 mq
- Laboratorio secondario ..... 229 mq
- Ingresso e vano scale (nella palazzina uffici) ..... 27 mq
- Ufficio vendite e produzione (nella palazzina uffici) ..... 33 mq
- Spogliatoi e servizi ..... 20 mq

#### **Piano primo**

- Vano scale, disimpegno, uffici e servizi ..... 80 mq

#### **Sistemazioni esterne e manufatti accessori**

- Lotto (superficie catastale compreso sedime) ..... 3.100 mq
- Sedime laboratori e palazzina uffici ..... 1.471 mq
- Manufatto destinato a compressori ..... 24 mq
- Manufatto destinato a locale pompe ..... 4 mq
- Corte esclusiva (per differenza) ..... 1.601 mq

\*

### **Condizioni di manutenzione e conservazione**

In linea generale l'immobile è in accettabili condizioni di manutenzione e conservazione che tuttavia risentono della vetustà di oltre cinquant'anni per le parti più antiche.

Oltre al normale degrado si segnalano i seguenti aspetti:

- i pavimenti in marmette nel laboratorio evidenziano la risalita di salnitro per scarso isolamento impermeabile del sottofondo (foto 36);
- alcune finestre metalliche sono ossidate (foto 62 e 65),
- alcune porte metalliche sono danneggiate (foto 67 e 74);
- vi sono due punti di infiltrazioni nel laboratorio secondario (foto 68, 69 e 73);
- si riscontrano degrado ed umidità negli spogliatoi/servizi a piano terreno (foto 81 ÷ 84);
- sono presenti alcune infiltrazioni o fessure a piano primo (foto 99, 100, 101);
- la corte scoperta risulta in varie zone invasa dalle erbacce e fessurata (foto 8 ÷ 14, 16 ÷ 20, 27 ÷ 28).

\*

### **Vincoli e servitù**

Non risultano noti o comunicati allo scrivente vincoli o servitù.

Si consideri che l'attuale contratto di locazione imporrà al futuro proprietario, qualora voglia utilizzare in proprio il capannone, di comunicare la rescissione contrattuale nei tempi e modi disciplinati dal contratto stesso, qualora non sia stato già fatto in precedenza dal Liquidatore Giudiziale.

\*

## **Regolarità urbanistica**

Si può riepilogare come segue l'iter amministrativo urbanistico che è stato possibile ricostruire mediante accesso agli atti del Comune di Castelfidardo – il cui archivio, per l'edificio in esame, non è particolarmente ordinato – nonché esame di alcuni documenti rinvenuti presso gli uffici della ditta.

- **Nulla osta (licenza edilizia) prot.4.181, pratica 32/72, in data 1.9.1972** rilasciato alla [REDACTED] per costruzione di un capannone ad uso artigianale (ALLEGATI A11.1 ÷ A.11.4); questa pratica riguardava solo la prima campata dello stabilimento, lato ovest, e l'antistante palazzina uffici.
- **Autorizzazione del Ministero Lavori Pubblici – Ufficio del Genio Civile di Ancona, prot.27.991 in data 24.8.1972, progetto n.397/72,** rilasciata ad [REDACTED] per costruzione un capannone. Progettisti [REDACTED] (ALLEGATO A12.1).
- **Nulla osta (licenza edilizia) prot.7.274, pratica 90/76, in data 29.9.1976** rilasciato alla [REDACTED] per ampliamento del capannone artigianale (ALLEGATI A13.1 ÷ A13.13); con questa pratica è stata realizzata la campata est del laboratorio principale. Si segnala che nel fascicolo comunale è presente anche un'istanza in data 16.7.1977, quindi successiva al nulla osta, inerente un'ulteriore variazione: cfr. ALLEGATO A13.11, sul quale risulta annotato il parere favorevole sia dell'Ufficio Tecnico, sia della Commissione edilizia, sia del Sindaco e gli ALLEGATI A13.12 ÷ A13.13. Per questa seconda istanza non si rinviene nel fascicolo comunale una concessione edilizia in variante.

- **Autorizzazione della Regione Marche – Genio Civile prot.7.526 in data 3.11.1977, progetto n.584/77**, rilasciata alla [REDACTED] per ampliamento di un capannone ad uso artigianale, progettisti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (ALLEGATO A14.1). Nell’ambito della stessa pratica è stato depositato il **progetto strutture n.733/77 in data 19.9.1977** (ALLEGATO A14.2). Con questa pratica è stata realizzata la campata centrale dello stabilimento (che nelle previsioni iniziali doveva essere lunga tanto da affiancarsi al corpo uffici (i disegni depositati in Comune sono comunque molto approssimativi).
- **Condono edilizio n.18.111 in data 29.11.1986** relativo al deposito sulla corte nonché per modifiche varie dell’intero capannone, del quale viene prodotto nel fascicolo anche il certificato di idoneità statica (ALLEGATI A15.1 ÷ A15.14).
- **Concessione edilizia n.165/2002 in data 10.9.2002 (pratica edilizia 323/2002)** per ampliamento del capannone industriale consistente nel laboratorio secondario posto sul lato est ed in una pensilina a seguire (quest’ultima non risulta poi essere stata realizzata). Progetto [REDACTED] [REDACTED] Si vedano gli ALLEGATI A16.1 ÷ A16.4. Non si rinviene nel fascicolo una concessione in sanatoria per il deposito sulla corte né lo stesso viene considerato nei conteggi delle superfici (cfr. ALLEGATO A16.3, pag.7).
- **Certificazione dell’agibilità prot.17.821 in data 3.9.2004** presentato dall’Ing. [REDACTED] per l’intero immobile, per il quale non si è rinvenuta nel precedente fascicolo alcuna agibilità (ALLEGATI A17.1 ÷ A17.10). La planimetria catastale – che peraltro riporta il deposito sulla

corte – è stata presentata in Catasto il 18.10.2004 (cfr. ALLEGATI A2 ed A3) ed in Comune il 12.1.2005 (cfr. ALLEGATO A17.9).

- **Denuncia inizio attività n.239-08 prot.10.757/08 in data 13.8.2008 (pratica 327/2008)** per bonifica e rimozione della copertura in cemento-amianto e realizzazione di nuova copertura (ALLEGATI A18.1 ÷ A18.8). Non si rinviene nel fascicolo la fine lavori né la consegna di un piano di smaltimento. I disegni non rappresentano gli accessori sulla corte.

\*

In merito al suddetto iter si osserva quanto segue:

- **corrispondenza catastale**: sussisteva una difformità nella planimetria catastale rispetto allo stato riscontrato con i sopralluoghi dovuta alla presenza di un locale centrale termica interno al volume del laboratorio principale, con accesso dall'esterno, di un piccolo locale pompe sulla corte esclusiva, e di alcuni dettagli geometrici nell'accostamento tra il laboratorio principale e quello secondario. A seguito di istanza presentata al Curatore e conseguente approvazione del preventivo di spesa si è provveduto ad aggiornare l'accatastamento, come da ALLEGATI A23, A24, A25 ed A26;
- **regolarità urbanistica**: va ribadito che le pratiche edilizie presentate sono molto disordinate e lacunose, in particolare quelle risalenti agli anni Settanta, con misure non riportate, dettagli palesemente sbagliati (vedasi posizione dello shed nel primo ampliamento del laboratorio principale, concessioni non rilasciate, etc.). Anche il condono del 1986 è alquanto approssimativo e confuso nella stessa impostazione della pratica, e come

si è visto è mancante del titolo definitivo in sanatoria, benché successivamente il Comune di Castelfidardo abbia acquisito due ulteriori pratiche edilizie (Concessione 165/2002 e DIA 239-08) senza nulla eccepire.

Interpellati in merito, i funzionari comunali sono stati abbastanza possibilisti nel ritenere che il mancato rinvenimento nei fascicoli di alcuni documenti possa essere riconducibile alle non ordinate modalità di archiviazione, e comunque che il condono del 1986 possa aver regolarizzato quantomeno lo stabile sino all'epoca realizzato.

Sicuramente la realizzazione della centrale termica interna al volume del laboratorio principale è da ritenersi abusiva e da sanare, come pure l'esistenza della piccola stazione di pompaggio sulla corte scoperta vicina alla recinzione lato strada (anche se tale manufatto è stato indicato come esistente nella più recente DIA, che tuttavia non lo sana).

A parere dello scrivente è più controversa e discutibile la possibilità di mantenere il deposito sulla corte, sia per la modifica della copertura (oggi ad una falda: nella foto del condono era a due falde), sia per lievi imprecisioni dimensionali, ma soprattutto perché il sedime del manufatto non è stato considerato nei calcoli superficiali della concessione edilizia 165/2002 e si supera lo standard ammesso. Si potrebbe quindi arrivare a dover rimuovere il manufatto., per il quale va in ogni caso completata la sanatoria.

Lo scrivente ritiene prudenzialmente di considerare la necessità per l'acquirente dell'immobile di procedere a sua cura e spese ad una ricognizione grafica di dettaglio dell'intero immobile (anche per il lieve

disallineamento tra i corpi di fabbrica accostati) e ad un interfacciamento con il Comune, nell'ambito della pratica di regolarizzazione della centrale termica, del locale pompe e del deposito, in modo da depositare una volta per tutte una planimetria completa e rispondente allo stato dei luoghi anche quanto ad esatte misure.

Per tali attività e per gli oneri connessi con la regolarizzazione (ovvero riduzione in pristino) dei vari manufatti, nonché per altre eventuali sanzioni applicate dal Comune e per le spese tecniche connesse (architettoniche, strutturali, geologiche, caratterizzazioni, etc.), si ritiene di applicare una decurtazione alla stima del compendio pari ad € 18.000,00.

\*

### **Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**

L'immobile non era dotato di un Attestato di Prestazione Energetica. Pertanto si è provveduto a farlo redigere: risulta redatto dall'Ing. Marco Santoni ed è stato depositato alla regione Marche come da ricevuta prot.1.559.716 in data 11.12.2024 (ALLEGATO A19).

L'immobile risulta classificato in Classe G.

\*

### **Divisibilità - Accorpabilità**

Non si ritiene economicamente conveniente, nelle condizioni attuali e considerati i fini della presente perizia, ipotizzare un frazionamento o una vendita in più porzioni del bene sopra descritto, che finirebbe per ridurne il valore di mercato.

\*

## Valutazione

In linea generale si individuano i seguenti elementi da considerare per la valutazione dell'immobile:

- elementi favorevoli:
  - ⇒ ubicazione in un comparto organizzato;
  - ⇒ collegamenti discreti alla viabilità primaria;
  - ⇒ consistenza non elevata, che facilita la commerciabilità;
  - ⇒ possibilità di ottenere più porzioni frazionate;
- elementi sfavorevoli:
  - ⇒ immobile di non recente costruzione, con alcune problematiche di vetustà o di concezione generale;
  - ⇒ ristrettezza della corte scoperta su due lati;
  - ⇒ situazione urbanistica con alcune incertezze ed alcuni elementi sicuramente da regolarizzare.

Nell'insieme si ritiene che gli aspetti positivi e quelli negativi si equivalgano, e che il cespite costituisca un immobile comunque dotato di un discreto grado di commerciabilità, pur se adatto ad attività di taglio piccolo.

Per definire un possibile valore unitario per un'ipotesi di immobili a nuovo si possono considerare i seguenti riferimenti:

- i valori proposti dall'OMI (ALLEGATO A20÷A21), che in zona propone per laboratori in condizioni normali valori di € 500,00 ÷ 770,00/mq e per capannoni tipici valori di € 300,00 ÷ 420,00/mq, mentre per uffici in condizioni normali propone valori di € 860,00 ÷ 1.250,00/mq;
- i valori proposti dalle agenzie immobiliari per stabili produttivi tutti

ubicati in zona Cerretano (ALLEGATO A22), sintetizzati nel prospetto sotto riportato, che per capannoni tradizionali presentano un'oscillazione tra circa € 450,00/mq ed € 850,00/mq, se si esclude un vetusto capannone a volta tirantata per il quale si riporta un singolare valore di € 191,49 probabilmente determinato dalla necessità di rilevanti adeguamenti.

<b>Agenzia</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Prezzo</b>	<b>Mq</b>	<b>Prezzo unitario</b>	<b>Note</b>
Immobiliare.it	Via Maestri del Lavoro, Zona industriale Cerretano	€ 299.000,00	350	€ 854,29	Porzione di capannone più ampio, con corte pertinenziale di circa 300 mq.
Immobiliare.it	Via Pastore 8, Zona industriale Cerretano	€ 3.700.000,00	8167	€ 453,04	Capannone ampio e strutturato, con 15.432 mq di scoperti, ampliabile.
Immobiliare.it	Via Recanatense 64, Zona industriale Cerretano	€ 900.000,00	4700	€ 191,49	Vecchio capannone a volta
			<b>Media</b>	<b>€ 499,61</b>	

Alla luce di tali indicazioni di massima, considerata la consistenza dello stabile e le condizioni, si ritiene di assumere un valore unitario del laboratorio oscillante tra € 550,00/mq ed € 600,00/mq, e per gli uffici tra € 700,00/mq ed € 800,00/mq.

Considerate le buone condizioni oggettive dell'immobile e tutte le variabili sopra evidenziate, compresi i costi per le regolarizzazioni urbanistiche ed ogni altro accertamento/adeguamento da espletare, si ottiene la valutazione riportata nel prospetto che segue:

*(segue prospetto alla pagina successiva)*

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. di ragguaglio</i>	<i>Prezzo unitario</i>	<i>Valore di mercato arrotondato</i>	<i>Parziali (approssimati)</i>
<b>Capannone esistente</b>					
Laboratorio principale e CT a piano terreno	1162	1,00	€ 600,00	€ 697.000,00	
Laboratorio secondario a piano terreno	229	0,92	€ 550,00	€ 126.000,00	
Palazzina uffici a piano terreno	80	1,17	€ 700,00	€ 56.000,00	
Palazzina uffici a piano primo	80	1,33	€ 800,00	€ 64.000,00	
Deposito distaccato (aria compressa)	24	0,42	€ 250,00	€ 6.000,00	
Corte esclusiva (compreso locale pompe)	1605	0,02	€ 12,00	€ 19.000,00	<b>€ 968.000,00</b>
<b>Valore commerciale teorico (se immobile urbanisticamente regolare)</b>					<b>€ 968.000,00</b>
<b>Detrazioni varie</b>					
Per regolarizzazione opere interne ed esterne, spese tecniche e costi correlati	a corpo				<b>-€ 18.000,00</b>
<b>Valore commerciale nelle condizioni attuali di fatto e di diritto</b>					<b>€ 950.000,00</b>

In definitiva all'immobile in esame può essere attribuito, nelle condizioni odierne di manutenzione e conservazione, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in relazione all'andamento delle compravendite in zona, un valore pari ad **€ 950.000,00**.

\*

### **Elenco allegati specifici per il presente Lotto**

Gli allegati di riferimento per il presente Lotto sono quelli sotto riportati.

A1 - Estratto di mappa.

A2 - Planimetria catastale antecedente l'aggiornamento.

A3 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio 26, Mappale 736, senza Subalterni antecedente l'aggiornamento.

A4 - Visura storica a Catasto Terreni del Foglio 26, Particella 726 (ente

urbano).

A5 - Rogito del notaio Giuseppe Salvatore, di Ancona, in data 3.12.1980  
rep.28.570, racc.3.799.

A6 - Contratto di locazione di ramo d'azienda in data 17.6.2024.

A7 - Documentazione fotografica: esterni (n.29 foto numerate da 1 a 29).

A8 - Documentazione fotografica: interni laboratorio principale (n.29 foto  
numerate da 30 a 58).

A9 - Documentazione fotografica: interni laboratorio secondario (n.17  
foto numerate da 59 a 75).

A10 - Documentazione fotografica: interni palazzina uffici e servizi (n.34  
foto numerate da 76 a 109).

A11 - Dalla pratica edilizia comunale 32/72:

A11.1) Nulla osta prot.4.181, pratica 32/72, in data 1.9.1972.

A11.2) Denuncia opere edili su modulo prestampato.

A11.3) Scheda Istat.

A11.4) Tavola grafica unica.

A12 - Dal progetto strutturale 397/72:

A12.1) Autorizzazione prot.27.991, progetto 397/72, in data  
24.8.1972.

A13 - Dalla pratica edilizia comunale 90/76:

A13.1) Nulla osta prot.7.274, pratica 90/76, in data 29.9.1976.

A13.2) Domanda in data 26.7.1976.

A13.3) Relazione tecnica illustrativa in data 25.7.1976.

A13.4) Denuncia opere edili su modulo prestampato.

A13.5) Testata fascicolo disegni con timbro di approvazione.

A13.6) Tavola “Planimetria”.

A13.7) Tavola “Laboratorio”.

A13.8) Tavola “Uffici”.

A13.9) Tavola “Prospetti”.

A13.10) Tavola “Sezione”.

A13.11) Domanda in data 16.7.1977.

A13.12) Tavola 1 (Sezione trasversale).

A13.13) Tavola 2 (Prospetti).

A14 - Dal progetto strutturale 584/77:

A14.1) Autorizzazione prot.7.526, progetto 584/77, in data  
3.11.1977.

A14.2) Attestato di depositato del progetto strutture n.733/77 in  
data 19.9.1977

A15 - Dal condono edilizio 18.111/1986::

A15.1) Modello 47/85 R.

A15.2) Modello 47/85 D1.

A15.3) Modello 47/85 D2.

A15.4) Ricevuta versamento.

A15.5) Dichiarazione sostitutiva epoca abuso.

A15.6) Certificato di idoneità statica.

A15.7) Aerofotogrammetrico.

A15.8) Documentazione fotografica.

A15.9) Richiesta di documentazione integrativa.

A15.10) Trasmissione di documentazione integrativa.

A15.11) Modello 44/N per variazione catastale.

A15.12) Relazione tecnica con pianta e prospetto accessorio  
condonato.

A15.13) Planimetria catastale evidenziata – parte 1.

A15.14) Planimetria catastale evidenziata – parte 2.

A16 - Dalla pratica edilizia comunale 323/2002:

A16.1) Concessione edilizia n.165/2002 in data 10.9.2002.

A16.2) Relazione tecnica illustrativa.

A16.3) Tavole elaborati grafici.

A16.4) Relazione ai sensi della legge 10/1991.

A17 - Dalla certificazione dell'agibilità 17.821/2004:

A17.1) Certificazione agibilità.

A17.2) Dichiarazione di conformità.

A17.3) Documentazione fotografica.

A17.4) Dichiarazione conformità norme handicap.

A17.5) Collaudo statico.

A17.6) Certificazione di conformità impianto termico, estrazione  
aria e gas metano.

A17.7) Certificazione di conformità impianto elettrico.

A17.8) Richiesta di integrazioni in data 30.9.2004.

A17.9) Trasmissione integrazioni in data 4.1.2005.

A17.10) Trasmissione integrazioni in data 31.1.2005.

A18 - Dalla DIA 239-08/2004:

A18.1) DIA 239-08 prot.10.757/08 in data 13.8.2008.

A18.2) Tavola E.01 –Planimetria generale.

A18.3) Tavola E.02 – Planimetria stato attuale e futuro.

A18.4) Tavola E.03 – Relazione illustrativa.

A18.5) Tavola E.04 – Documentazione fotografica.

A18.6) Relazione legge 10/1991.

A18.7) Presa d’atto del Comune.

A18.8) Presentazione documentazione integrativa.

A19 - A.P.E. redatto in data 11.12.2024.

A20 - Valori OMI produttivi.

A21 - Valori OMI terziario.

A22 - Estratti da offerte di agenzie immobiliari.

A23 - Aggiornamento del tipo mappale in data 30.4.2025.

A24 - DOCFA E planimetria aggiornata.

A25 - Rivenuta di presentazione in data 12.5.2025.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

## **LOTTO B**

**Beni mobili presenti all'interno  
dell'opificio sito a Castelfidardo,  
Zona Industriale Cerretano,  
Via Fratelli Santi n.4**

### **Quota di interesse della Curatela**

La quota di interesse della Curatela Fallimentare sul presente lotto si identifica con la piena proprietà dei beni in esame.

### **Individuazione dei beni**

I beni mobili da stimare risultano dall'inventario fornito dalla Curatela e riportato negli ALLEGATI B1 e B2, e comprendono in buona sostanza le attrezzature e gli arredi dell'opificio e relativa palazzina uffici.

### **Valutazione dei beni**

Le caratteristiche dei singoli beni si evincono dalla documentazione fotografica ricavata dallo scrivente e riportata negli ALLEGATI da B3 a B8. La valutazione è stata eseguita considerando la tipologia dei beni, il valore di mercato a nuovo, le condizioni di conservazione (variabili) ed obsolescenza funzionale, determinando quindi un possibile valore a base d'asta, da intendersi quale valore a corpo. I risultati della valutazione sono riportati nel prospetto dell'ALLEGATO B9.

Preferibilmente l'intero compendio di beni mobili andrà alienato in unico blocco (non quindi con vendite separate), ed ancor meglio sarà proporre in vendita i Lotti A e B insieme (il che sarà sicuramente un vantaggio per l'acquirente oltre che per la Curatela).

### **Conclusioni sul Lotto in esame**

Considerando lo stato di fatto e di diritto dei beni mobili in esame si ritiene di attribuire agli stessi un valore a base d'asta (a corpo e non a misura) pari ad

**€ 53.890,00.**

### **Elenco allegati specifici per il presente Lotto**

Gli allegati di riferimento per il presente Lotto sono quelli sotto riportati.

B1 - Verbale di formazione inventario ai sensi dell'art.195 CCI con acclusi tre allegati fotografici.

B2 - Mail del Curatore in data 17.10.2024 con integrazione dell'inventario e foto allegate.

B3 - Documentazione fotografica del C.T.: macchinari e attrezzature opificio (n.34 foto numerate da 1 a 34).

B4 - Documentazione fotografica del C.T.: macchinari e attrezzature opificio (n.31 foto numerate da 35 a 65).

B5 - Documentazione fotografica del C.T.: macchinari e attrezzature opificio (n.34 foto numerate da 66 a 99).

B6 - Documentazione fotografica del C.T.: macchinari e attrezzature opificio (n. foto numerate da 100 a 132).

B7 - Documentazione fotografica del C.T.: arredi e attrezzature uffici (n.29 foto numerate da 133 a 161).

B8 - Documentazione fotografica del C.T.: arredi e attrezzature uffici, materiale vario, furgone (n.23 foto numerate da 162 a 184).

B9 - Elenco complessivo dei beni e valutazione del C.T.U..

## ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Generalità

Si forniscono alcuni riferimenti generali relativamente ad atti esaminati presso la sede aziendale.

- Rogito del notaio Giuseppe Salvatore, di Ancona, in data 2.3.1976, rep.24.758, registrato ad Ancona il 5.3.1976 al n.7.306: costituzione della [REDACTED]
- Rogito del notaio Giuseppe Salvatore, di Ancona, in data 3.12.1980, rep.28.569, fasc.3.798: modifica oggetto sociale della [REDACTED]
- Stima del complesso aziendale (beni immobili – compreso capannone – e mobili) redatta dal Dott. Giovanni Baldoni con perizia giurata in data 2.12.1980.
- Rogito del notaio Giuseppe Salvatore, di Ancona, in data 3.12.1980, rep.28.570, fasc.3.799: costituzione della società TEC s.r.l. mediante conferimento dei beni aziendali stimati dal Dott. Baldoni.
- Rogito del notaio Stefano Sabatini, di Ancona, in data 5.9.1988, rep.7.374, fasc.1.128: mutuo fondiario di L.300.000.000 concesso dalla Banca Nazionale del Lavoro alla TEC s.r.l., con ipoteca di L.750.000.000.
- Rogito del notaio Vittorio Bortoluzzi, di Ancona, in data 12.4.1989, rep.9.881, fasc.293: continuazione di società in nome collettivo con eredi del socio defunto (a seguito di scomparsa di [REDACTED]). Questo

atto riguarda non la TEC s.r.l. bensì [REDACTED]

- Rogito del notaio Giampaolo Bellaspiga, di Osimo, in data 18.7.1989, rep.56.304, fasc.7.472: cessione di quota sociale. Anche questo atto riguarda non la TEC s.r.l. bensì la [REDACTED]

\*

### **Formalità pregiudizievoli**

Dalle visure ipocatastali attinte direttamente presso l’Agenzia del Territorio è emerso che la Partita IVA indicata a Catasto non è corretta (cfr. ALLEGATO A3 ed ALLEGATI C1 e C2: quest’ultimo riporta le formalità pregiudizievoli che si vanno di seguito ad elencare.

Si vedano inoltre le single note di trascrizione allegate, appositamente richieste per verificare l’eventuale sussistenza di patti o limitazioni sui beni oggetto di perizia (ALLEGATI C3 e C4), riepilogabili come segue:

- **Ipoteca volontaria di € 180.000,00 a favore della CARILO – Cassa di risparmio di Loreto S.p.A.**, iscritta in data 4.11.2013, R.G. 17.088, R.P. 2.846: **riguarda l’immobile costituente il Lotto A nella presente perizia** (ALLEGATO C3);
- **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale a favore** [REDACTED] [REDACTED] trascritta in data 5.1.2024, R.G. 227, R.P. 183 (ALLEGATO C4).

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

## CONCLUSIONI RIEPILOGO VALORI

Il valore dell'immobile corrispondente al **Lotto A** in precedenza descritto, consistente nella piena proprietà di un opificio industriale da cielo a terra (con palazzina uffici e corte scoperta) sito a Castelfidardo nella Zona Industriale Cerretano, in Via Fratelli Santi n.4, nelle condizioni di fatto e di diritto attualmente riscontrate (che imporranno la regolarizzazione a cura e spese dell'acquirente di una centrale termica interna allo stabilimento, di un locale pompe esterno e di un deposito esterno, ed inoltre di alcune difformità nell'accostamento degli edifici realizzati in epoche diverse) è pari ad € 950.000,00.

L'immobile è stato dotato di A.P.E. e di accatastamento aggiornati con la presente perizia, ed attualmente è oggetto di un contratto di affitto di ramo d'azienda alla ditta ██████████ stipulato dal Liquidatore Giudiziale in data 17.6.2024 (registrato a Macerata in data 16.7.2025 al n.698, Serie 3), che contempla la facoltà di recesso per la Liquidazione Giudiziale sia in caso di aggiudicazione dei beni, sia in caso di impossibilità della ditta affittuaria a proseguire nell'attività economica.

Il valore dei beni mobili (macchinari, attrezzature, arredi ed un furgone) corrispondente al **Lotto B** in precedenza descritto, considerando lo stato di fatto e di diritto dei beni, è pari (a corpo) ad ██████████.

Si veda la lista prodotta nell'ALLEGATO B9.

\*\*\*

\*\*\*

## ELENCO ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti

ALLEGATI:

**Documentazione generale sulle operazioni peritali:**

- 1 - Notifica dal Liquidatore Avv. Andrea Coen della nomina in data 9.4.2024.
- 2 - Mail dell'Avv. Coen in data 10.4.2024.
- 3 - Mail dell'Avv. Coen in data 15.4.2024.
- 4 - Pec dell'Ing. Greco con istanza di accesso agli atti al Comune di Castelfidardo in data 4.7.2024.
- 5 - Pec dell'Ing. Greco in data 24.7.2024.
- 6 - Pec del Comune di Castelfidardo in data 26.8.2024.
- 7 - Mail dell'Avv. Coen in data 17.10.2024.
- 8 - Mail dell'Avv. Coen in data 9.12.2024.
- 9 - Pec dell'Ing. Greco in data 16.12.2024.
- 10 - Mail dell'Avv. Coen in data 20.12.2024.
- 11 - Provvedimento del Giudice in data 19.12.2024.

**Documentazione specifica per il Lotto A (immobile):**

- A1 - Estratto di mappa.
- A2 - Planimetria catastale antecedente l'aggiornamento.
- A3 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio 26, Mappale 736, senza Subalterni antecedente l'aggiornamento.
- A4 - Visura storica a Catasto Terreni del Foglio 26, Particella 726 (ente urbano).

A5 - Rogito del notaio Giuseppe Salvatore, di Ancona, in data 3.12.1980  
rep.28.570, racc.3.799.

A6 - Contratto di locazione di ramo d'azienda in data 17.6.2024.

A7 - Documentazione fotografica: esterni (n.29 foto numerate da 1 a 29).

A8 - Documentazione fotografica: interni laboratorio principale (n.29 foto  
numerate da 30 a 58).

A9 - Documentazione fotografica: interni laboratorio secondario (n.17  
foto numerate da 59 a 75).

A10 - Documentazione fotografica: interni palazzina uffici e servizi (n.34  
foto numerate da 76 a 109).

A11 - Dalla pratica edilizia comunale 32/72:

A11.1) Nulla osta prot.4.181, pratica 32/72, in data 1.9.1972.

A11.2) Denuncia opere edili su modulo prestampato.

A11.3) Scheda Istat.

A11.4) Tavola grafica unica.

A12 - Dal progetto strutturale 397/72:

A12.1) Autorizzazione prot.27.991, progetto 397/72, in data  
24.8.1972.

A13 - Dalla pratica edilizia comunale 90/76:

A13.1) Nulla osta prot.7.274, pratica 90/76, in data 29.9.1976.

A13.2) Domanda in data 26.7.1976.

A13.3) Relazione tecnica illustrativa in data 25.7.1976.

A13.4) Denuncia opere edili su modulo prestampato.

A13.5) Testata fascicolo disegni con timbro di approvazione.

A13.6) Tavola "Planimetria".

A13.7) Tavola “Laboratorio”.

A13.8) Tavola “Uffici”.

A13.9) Tavola “Prospetti”.

A13.10) Tavola “Sezione”.

A13.11) Domanda in data 16.7.1977.

A13.12) Tavola 1 (Sezione trasversale).

A13.13) Tavola 2 (Prospetti).

A14 - Dal progetto strutturale 584/77:

A14.1) Autorizzazione prot.7.526, progetto 584/77, in data  
3.11.1977.

A14.2) Attestato di depositato del progetto strutture n.733/77 in  
data 19.9.1977

A15 - Dal condono edilizio 18.111/1986:

A15.1) Modello 47/85 R.

A15.2) Modello 47/85 D1.

A15.3) Modello 47/85 D2.

A15.4) Ricevuta versamento.

A15.5) Dichiarazione sostitutiva epoca abuso.

A15.6) Certificato di idoneità statica.

A15.7) Aerofotogrammetrico.

A15.8) Documentazione fotografica.

A15.9) Richiesta di documentazione integrativa.

A15.10) Trasmissione di documentazione integrativa.

A15.11) Modello 44/N per variazione catastale.

A15.12) Relazione tecnica con pianta e prospetto accessorio

condonato.

A15.13) Planimetria catastale evidenziata – parte 1.

A15.14) Planimetria catastale evidenziata – parte 2.

A16 - Dalla pratica edilizia comunale 323/2002:

A16.1) Concessione edilizia n.165/2002 in data 10.9.2002.

A16.2) Relazione tecnica illustrativa.

A16.3) Tavole elaborati grafici.

A16.4) Relazione ai sensi della legge 10/1991.

A17 - Dalla certificazione dell'agibilità 17.821/2004:

A17.1) Certificazione agibilità.

A17.2) Dichiarazione di conformità.

A17.3) Documentazione fotografica.

A17.4) Dichiarazione conformità norme handicap.

A17.5) Collaudo statico.

A17.6) Certificazione di conformità impianto termico, estrazione  
aria e gas metano.

A17.7) Certificazione di conformità impianto elettrico.

A17.8) Richiesta di integrazioni in data 30.9.2004.

A17.9) Trasmissione integrazioni in data 4.1.2005.

A17.10) Trasmissione integrazioni in data 31.1.2005.

A18 - Dalla DIA 239-08/2004:

A18.1) DIA 239-08 prot.10.757/08 in data 13.8.2008.

A18.2) Tavola E.01 –Planimetria generale.

A18.3) Tavola E.02 – Planimetria stato attuale e futuro.

A18.4) Tavola E.03 – Relazione illustrativa.

A18.5) Tavola E.04 – Documentazione fotografica.

A18.6) Relazione legge 10/1991.

A18.7) Presa d'atto del Comune.

A18.8) Presentazione documentazione integrativa.

A19 - A.P.E. prot.1.559.716 in data 11.12.2024.

A20 - Valori OMI produttivi.

A21 - Valori OMI terziario.

A22 - Estratti da offerte di agenzie immobiliari.

A23 - Aggiornamento del tipo mappale in data 30.4.2025.

A24 - DOCFA E planimetria aggiornata.

A25 - Rivenuta di presentazione in data 12.5.2025.

**Documentazione specifica per il Lotto B (macchinari, attrezzature, arredi, autoveicoli):**

B1 - Verbale di formazione inventario ai sensi dell'art.195 CCI con acclusi tre allegati fotografici.

B2 - Mail del Curatore in data 17.10.2024 con integrazione dell'inventario e foto allegate.

B3 - Documentazione fotografica del C.T.: macchinari e attrezzature opificio (n.34 foto numerate da 1 a 34).

B4 - Documentazione fotografica del C.T.: macchinari e attrezzature opificio (n.31 foto numerate da 35 a 65).

B5 - Documentazione fotografica del C.T.: macchinari e attrezzature opificio (n.34 foto numerate da 66 a 99).

B6 - Documentazione fotografica del C.T.: macchinari e attrezzature opificio (n. foto numerate da 100 a 132).

B7 - Documentazione fotografica del C.T.: arredi e attrezzature uffici (n.29 foto numerate da 133 a 161).

B8 - Documentazione fotografica del C.T.: arredi e attrezzature uffici, materiale vario, furgone (n.23 foto numerate da 162 a 184).

B9 - Elenco complessivo dei beni e valutazione del C.T.U..

**Documentazione sulle ispezioni ipotecarie:**

C1 - Elenco aggiornato delle formalità richiesto dal C.T.U. per la TEC s.r.l. con Partita IVA 00151630423.

C2 - Elenco aggiornato delle formalità richiesto dal C.T.U. per la TEC s.r.l. con Partita IVA 00694920422.

C3 - Nota R.P. 2.846/2013.

C4 - Nota R.P. 183/2024.

Ancona, li 1.9.2025

IL C.T.U.

DOTT. ING. CESARE GRECO

