

VERBALE DI SOPRALLUOGO

TRIBUNALE DI PESARO

Procedura Fallimentare n. 16/2023

Fallimento Vetreria Masetti S.r.l.

VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno 2026, il giorno 10 del mese di febbraio, alle ore 15:00, la sottoscritta **Dott.ssa Mara Massi**, in nome e per conto del **Dott. Enrico Frattini**, Curatore della **Procedura Fallimentare n. 16/2023** – [REDACTED], giusta delega agli atti della procedura,

si è recata

presso l'immobile di proprietà della società fallita, sito in **Pesaro, Via Lazio n. 9**, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pesaro al:

- Foglio 25
- Mappale 665 Sub. 1
- Categoria D/I

alla presenza del **Geom. Enrico De Biagi**, tecnico incaricato dalla procedura.

Stato di occupazione

L'immobile risulta attualmente occupato dall'affittuario [REDACTED] in virtù di contratto di locazione in essere.

L'attività svolta all'interno appare compatibile con la destinazione industriale/artigianale dell'immobile.

Stato dei luoghi

Nel corso del sopralluogo è stato rilevato quanto segue.

Struttura soppalcata interna

All'interno del capannone è presente un **soppalco realizzato con struttura portante metallica in acciaio**, dotato di **scala di accesso al piano superiore**.

- Il piano superiore è utilizzato a deposito/archivio.

- **Al piano terra, sotto la struttura metallica del soppalco, risultano ricavati locali ad uso ufficio**, realizzati mediante partizioni interne leggere e attualmente utilizzati dall'affittuario per attività amministrativa e gestionale.

La struttura appare di tipo amovibile e non costituente parte integrante della struttura portante principale del fabbricato.

Infiltrazioni dalla copertura

Sono state riscontrate **infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura**, con presenza di:

- macchie di umidità;
 - aloni e distacchi localizzati di intonaco;
 - fenomeni riconducibili a carenze dell'impermeabilizzazione della copertura.
 - alcune crepe nelle strutture.
 - pavimentazione interna danneggiata.
-

Ulteriori elementi presenti

All'interno dell'immobile risultano presenti:

- scaffalature metalliche;
 - arredi e attrezzature funzionali all'attività esercitata dall'affittuario.
-

Precisazioni

Si prende atto che:

- il soppalco metallico, la scala di accesso e le partizioni interne sottostanti risultano opere riconducibili all'attività dell'affittuario;
- le scaffalature costituiscono beni mobili dell'affittuario.
- Pompe di calore per riscaldamento uffici

Alla cessazione del contratto di locazione, l'affittuario si è impegnato alla:

- rimozione del soppalco e della scala di accesso;
 - rimozione delle partizioni interne costituenti gli uffici al piano terra sotto il soppalco;
 - rimozione delle scaffalature, degli arredi, delle pompe di calore degli uffici;
 - ripristino dello stato originario dei luoghi, salvo il normale deperimento d'uso.
-

Il presente verbale viene redatto per gli atti della
Procedura Fallimentare n. 16/2023 – Tribunale di Pesaro.

Pesaro, 10 febbraio 2026

Per il Curatore

Dott. Enrico Frattini

La delegata

Dott.ssa Mara Massi

IL Tecnico

Geom. Enrico De Biagi

Enrico De Biagi

