

Geometra VEZZANI ALBERTO

Via Ave Melioli n° 6 - **42021 BIBBIANO** RE
telefono cellulare e WhatsApp 328/5354727
e-mail geom.albertovezzani@yahoo.it
p.e.c. alberto.vezzani@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Cancelleria Fallimentare

Fallimento Reg. Gen. N° 36/2020

Giudice delegato: **Dottor Stanzani Maserati Niccolò**

Ditta fallita:

Codice fiscale e partita I.V.A.:

Curatore nominato: **Dottor Iori Massimiliano**

- Perizia Tecnica di Stima -

Immobili posti in Comune di Manerbio BS, Via Lombardia n° 2

- LOTTO 2 -

Esperto Stimatore designato: **Geometra Vezzani Alberto**


Istituto Vendite Giudiziarie
Reggio Emilia

Geometra VEZZANI ALBERTO

Via Ave Melioli n° 6 - **42021 BIBBIANO** RE
telefono cellulare e WhatsApp 328/5354727

e-mail geom.albertovezzani@yahoo.it

p.e.c. alberto.vezzani@geopec.it



 **Istituto Vendite Giudiziarie**
Reggio Emilia

QUADRO RIASSUNTIVO

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO – R.G. / R.P.</u>	SI	R.G. n° 638 / R.P. n° 341 del 12/01/2022				
<u>DIRITTI ED ONERI REALI</u>	SI	QUOTA DI 1/1 DI PIENA ED INTERA PROPRIETA'				
<u>UBICAZIONE DEGLI IMMOMILI</u>	SI	Comune di MANERBIO BS , Via Lombardia n° 2				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	SI	<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPALE</u>	<u>SUB.</u>	<u>CATEGORIA</u>
		MANERBIO BS	13	474	34	C/3
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO	NON VI E' CONFORMITA' CATASTALE				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA</u>	NO	NON VI E' CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA				
<u>CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI</u>	NO	L' UNITA' IMMOBILIARE E' PRIVA DELLE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI, DA VERIFICARE CON TECNICI QUALIFICATI, FUNZIONAMENTO, EFFICIENZA E CONFORMITA'				
<u>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	SI	IL LABORATORIO E' DOTATO DELL' ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, CLASSE ENERGETICA " E "				
<u>STATO DI OCCUPAZIONE</u>	SI	L' IMMOBILE E' ATTUALMENTE LIBERO DA PERSONE				
<u>STATO DELL' ARREDAMENTO / CONTENUTO</u>	SI	IL CONTENUTO DEL LABORATORIO DI VARIO GENERE E' DA CONSIDERARSI DI NORMALE VALORE				
<u>PRESENZA RIFIUTI PERICOLOSI A CARICO DELL' ACQUIRENTE</u>	NO	NON VI E' LA PRESENZA DI RIFIUTI PERICOLOSI A CARICO DELL'ACQUIRENTE				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI PERICOLOSI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	NO	NON VI E' LA PRESENZA DI RIFIUTI PERICOLOSI A CARICO DELLA PROCEDURA				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	SI	VI SONO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE PER UN IMPORTO DI € 848,05 (Articolo n° 63, Disp. Attuazione Codice Civile)				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€ 71.200,00 - EURO SETTANTUNOMILADUECENTO /00					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€ 53.400,00 - EURO CINQUANTATREMILAQUATTROCENTO /00					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	BPER BANCA S.p.A. , Agenzia 3 di Reggio Emilia RE, Telefono 0522/921901, Via Bernardino Zacchetti n° 31, 42124 REGGIO EMILIA RE					

0 - SOMMARIO

QUADRO RIASSUNTIVO	2
0 - SOMMARIO	3
1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI	5
2 – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
3 - DATI CATASTALI	5
3.1 - DATI CATASTALI DEL BENE COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	6
3.2 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	6
4 - DESCRIZIONE DEL BENE	7
5 - LOTTO DI VENDITA	10
5.1.1 - LOTTO 2 : DATI CATASTALI	11
5.1.2 - LOTTO 2 : DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	11
5.1.3 - LOTTO 2 : REGOLARITA' EDILIZIA	11
5.1.4 - LOTTO 2 : CERTIFICAZIONI ED ATTESTAZIONI.....	12
5.1.5 - LOTTO 2 : RIFIUTI PERICOLOSI	12
5.1.6 - LOTTO 2 : EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	13
5.1.7 - LOTTO 2 : COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	13
5.1.8 - LOTTO 2 : OCCUPAZIONE DELL' IMMOBILE	13
5.1.9 - LOTTO 2 : STATO DELL'ARREDAMENTO/CONTENUTO.....	13
5.1.10 - LOTTO 2 : OPERAZIONI DI SGOMBERO DEI LOCALI	13
5.1.11 - LOTTO 2 : SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE.....	13
5.1.12 - LOTTO 2 : VISURA CAMERALE C.C.I.A.A.	14
5.1.13 - LOTTO 2 : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	14
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	14
5.1.14 - LOTTO 2 : DIRITTO DI PRELAZIONE	14
5.1.15 - LOTTO 2 : VALORE DEL BENE	15
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	15
<i>VALORE LOTTO 2</i>	15
5.1.16 - LOTTO 2 : ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE.....	16
6 – ALTRE NOTIZIE	17
7 – ALLEGATI	17
7.1. ESTRATTO DI MAPPA, CATASTO TERRENI, LOTTO 2	17
7.2. VISURA PER IMMOBILE, CATASTO FABBRICATI, LOTTO 2	17
7.3. PLANIMETRIA DELLA SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE ED ELABORATO PLANIMETRICO, CATASTO FABBRICATI, LOTTO 2 ..	17
7.4. ISPEZIONI IPOTECARIE, LOTTO 2.....	17
7.5. ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE, LOTTO 2	17
7.6. VISURA CAMERALE C.C.I.A.A., LOTTO 2.....	17
7.7. TITOLI EDILIZI DEPOSITATI/RILASCIATI, LOTTO 2	17
7.8. TAVOLE PROGETTUALI DEPOSITATE, LOTTO 2.....	17
7.9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, LOTTO 2.....	17
7.10. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, LOTTO 2.....	17
7.11. PLANIMETRIA PER LA PUBBLICITA', LOTTO 2.....	17
7.12. ALLEGATI A, B, C, D, LOTTO 2.....	17

VEDUTA AEREA

COMPLESSO SIRIO



1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

FALLIMENTO N° 36/2020

- LOTTO 2 -

Ditta fallita:

Giudice delegato: Dottor STANZANI MASERATI NICCOLO'

Curatore nominato: Dottor IORI MASSIMILIANO

Esperto Stimatore designato: Geometra VEZZANI ALBERTO

Data del provvedimento: 04/11/2020

Data d'iscrizione della procedura: 11/11/2020

2 - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, Geometra VEZZANI ALBERTO libero professionista, residente in Comune di Bibbiano RE, Via Ave Melioli n° 6, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Reggio Emilia al n° 1434 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Reggio Emilia al n° 336/91, nominato Esperto Stimatore nel Fallimento n° 36/2020, dal Curatore Fallimentare Dottor IORI MASSIMILIANO, ha accettato l'incarico e predisposto ogni operazione utile e necessaria alla redazione dell'articolato elaborato di stima. Il Tecnico incaricato, ha effettuato sopralluogo alla proprietà oggetto di fallimento, oltre ad eseguire ogni tipo di accesso e controllo presso i competenti Uffici Tecnici in cui l'immobile è ubicato e richiedere tutta la documentazione necessaria, al fine di redigere, completa in ogni sua parte, la seguente Perizia Tecnica di Stima.

3 - DATI CATASTALI

3.1 - DATI CATASTALI DEL BENE COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA¹

DITTA INTESTATA:

I. - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C. F.)

Tipologia del Bene	Ubicazione	Dati Catastali					
		Foglio	Zona Cens.	Mappale e Subalterno	Consistenza e Superficie Catastale	Categoria ² e Classe	Rendita
LABORATORIO	Comune di MANERBIO BS, Via Lombardia n° 2, Piano 1°	13	-	474 Sub. 34	Mq. 66 Totale Mq. 76	C/3 di Classe 3	€ 167,02

3.2 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello Schema I. sono del Catasto Fabbricati (Allegato 7.2.) e riportano la situazione catastale attuale. Tutta la proprietà risulta regolarmente censita e vi è corrispondenza tra i dati del bene oggetto di procedura fallimentare ed i dati del bene accatastato. Dallo studio della documentazione catastale e dalla visita di sopralluogo all'immobile, effettuata in data 05/04/2022, è emerso che la planimetria catastale della singola unità immobiliare depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia BS, Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati (Allegato 7.3.), risulta non essere conforme allo stato attuale, in quanto il laboratorio è stato diviso abusivamente in tre ambienti, con pareti vetrate avente struttura in alluminio anodizzato lavorato, che dovranno essere rimosse, per ripristinare la conformità catastale. Inoltre l'immobile,

(Allegato 7.5.).

- Confini Catastali:** Il LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, contraddistinto con il mappale 474, subalterno 34, posto a piano primo confina: a NORD con il subalterno 13 passaggio comune, con il subalterno 3 scala ed ascensore comune, e con il subalterno 21 altra proprietà, ad EST ed a SUD a salto con il

¹ Vedi Allegati 7.2. e 7.3.

subalterno 1 area cortiliva comune, e ad OVEST con il subalterno 35 altra proprietà.

4 - DESCRIZIONE DEL BENE²

Piena ed intera proprietà di una porzione di fabbricato costituita da un LOCALE, destinato a **LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI** a piano primo, non correttamente identificato nella planimetria catastale, sito in Comune di Manerbio BS, Via Lombardia n° 2, posto in un centro polivalente condominiale destinato ad attività commerciali ed artigianali denominato " Complesso SIRIO ", composto da ventidue unità, con ingressi plurimi dall'esterno ed unico corpo scala, costituito due piani fuori terra, dotato di ascensore, di Area Cortiliva completamente recintata, con accesso sia pedonale che carroia da Via Lombardia, provvista di parcheggi, di spazi di manovra e di sosta, di aiuole alberate, di marciapiedi e camminamenti pedonali, all'interno di un quartiere industriale denominato " Zona Industriale di Manerbio " di remota edificazione, dotato di strade di scarso traffico veicolare, di parcheggi, di aree di verde pubblico, di spazi di manovra e di sosta, marciapiedi e camminamenti, posto in zona periferica, in una via centrale, a pochi chilometri dal centro storico del Paese, dal Municipio, dalla Piazza Centrale, dal Cinema-Teatro, da Scuole ed Asili, da Sportelli Bancari, dall'Ospedale, da Poliambulatori, da Farmacie, dall'Ufficio Postale, dalla Chiesa Parrocchiale, dal Cimitero, da Palestre ed Impianti Sportivi, da Centri Commerciali, da Tabaccherie, da Bar e Ristoranti, da Negozi e Supermercati, dalla Stazione Ferroviaria, ed a poche centinaia di metri dalle Fermate degli Autobus e dal casello dell'Autostrada dei Vini A21 Torino-Piacenza-Brescia, quindi comodo a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

Fanno parte della proprietà le quote proporzionali dei diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'Articolo n° 1117 e seguenti del Codice Civile.

L'edificio, ha la struttura portante verticale prefabbricata in conglomerato cementizio armato costituita da telai di pilastri e travi, con pannelli di tamponamento prefabbricati in calcestruzzo armato vibrato, rifiniti a vista in parte con favetto lavato e cemento liscio ed in parte liscio a fondo cassero, corredati da cornicione di sporto. Le fondazioni sono del tipo continue a diretto contatto con il terreno e formate da travi rovescie e plinti in calcestruzzo armato. I solai intermedi sono composti da travi sovrastate da pannelli binervati prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso, vibrato, liscio a vista, ed il tetto piano è costituito da travi sovrastate da pannelli alari, ad ali di gabbiano, prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso, vibrato, liscio a vista con fasce centrali di traslucido, e manto di copertura realizzato con guaina bituminosa.

Il fabbricato con ingressi plurimi dall'esterno ed unico corpo scala, dotato di ascensore, è costituito da due piani fuori terra, con piano terra e piano primo destinati a negozi,

² Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

botteghe, magazzini, locali di deposito e laboratori per arti e mestieri, oltre che passaggi, scale ed ascensore di uso comune.

Esso è collegato alla rete fognaria comunale, alla rete di fornitura dell'acqua di 2A Ciclo Idrico S.p.A. alla rete di fornitura del gas metano di Gas Sales S.r.l., alla rete telefonica di Telecom Italia, alla rete elettrica di ENEL, alla rete idrica comunale antincendio dei VVF, ed è dotato d'impianto di antenna TV.

L'intero immobile mostra un normale grado di finiture ed un normale stato di conservazione e manutenzione, esternamente risulta essere finito su tre lati con pannelli di tamponamento prefabbricati in calcestruzzo armato vibrato, rifiniti a vista in parte con favetto lavato e cemento liscio, mentre su lato posteriore con pannelli di tamponamento prefabbricati in calcestruzzo armato vibrato, rifiniti a vista liscio a fondo cassero, corredati da cornicione di sporto, dotato di davanzali in lastre di lamiera sagomata di acciaio inox, e dotate di gocciolatoio, e soglie in lastre di marmo levigate e lucidate. I serramenti esterni delle singole unità sono in alluminio anodizzato lavorato, con vetro camera, mentre i portoni ad apertura scorrevole su guide predisposte, hanno il telaio in alluminio anodizzato lavorato, con pannelli ciechi. La porta esterna di accesso all'edificio, ai corridoi, al vano scala ed all'ascensore comune, ad apertura automatica, ha il telaio in alluminio anodizzato lavorato, con vetro camera trasparente, mentre le porte interne di accesso alle singole unità dai corridoi comuni, hanno apertura automatica, il telaio in alluminio anodizzato lavorato, con vetro camera opaco. La tettoia d'ingresso ha la soletta prefabbricata in calcestruzzo armato vibrato, con frontalino in lamiera di acciaio inox. Al Complesso vi si accede tramite accesso sia pedonale che carraio, da Via Lombardia. L'ingresso, il vano scala ed i corridoi, delimitati da muri, in parte da blocchi di calcestruzzo splittati e stuccati a vista ed in parte in calcestruzzo armato liscio a vista, oltre che da pareti in cartongesso, tinteggiati e controsoffittati con pannelli in fibra minerale. La loro pavimentazione, compresa quella dei pianerottoli delle varie rampe e quelli d'arrivo ai piani, è in piastrelle di grès porcellanato smaltato ruvido con fuga, disposte a piano terra normali a correre parallelamente ai muri, ed a piano primo a rombo delle dimensioni di Cm. 50 X Cm. 50. I battiscopa sono in listelli di legno smaltato alti Cm. 8, le soglie della porta d'ingresso esterna e delle porte interne di accesso alle varie unità, sono in lastre di marmo, levigato e lucidato, mentre il rivestimento della pedana dei vari gradini della scala e la pavimentazione dei pianerottoli, sono in piastrelle di grès porcellanato smaltato ruvido con fuga ed alzata in lastre di marmo, levigato e lucidato, e battiscopa in listelli di legno smaltato alti Cm. 8. Inoltre il Complesso è provvisto di Area Cortiliva di uso comune completamente asfaltata, dotata di caditoie in ghisa per la raccolta delle acque meteoriche, di percorsi pedonali delimitati da cordoli in calcestruzzo armato a vista, pavimentati in blocchetti di calcestruzzo prefabbricati di autobloccante delle dimensioni di Cm. 22 X Cm. 11, disposti a listelli abbinati incrociati, posati a secco su letto di sabbia predisposto, dotata di aiuole alberate, con lampioni d'illuminazione in acciaio lavorato, zincato a caldo, muniti di corpi fluorescenti all'estremità ed impianto elettrico esterno collegato alla rete di ENEL, circoscritte da cordoli in calcestruzzo armato a vista, con posti auto pavimentati in blocchetti di autobloccante posati a secco su letto di sabbia predisposto tipo green, recintata sul lato OVEST di Via Lombardia e sul lato SUD di Via San Martino del Carso, da muretto blocchi cassero di calcestruzzo prefabbricati a vista, con copertina prefabbricata in calcestruzzo armato a vista,

sovrastato da cancellata in acciaio lavorato, zincato a caldo, sul lato EST da muretto in calcestruzzo armato a vista, sovrastato da rete metallica plasticata, sorretta da paline in acciaio, lavorato e verniciato, e sul lato NORD da muretto in calcestruzzo armato a vista, sovrastato da cancellata in acciaio, lavorato e verniciato. Essa è dotata di unico accesso aperto e non protetto, carraio e pedonale, da Via Lombardia.

Il " Complesso SIRIO " si trova in un quartiere industriale denominato " Zona Industriale di Manerbio " di remota edificazione, dotato di strade di scarso traffico veicolare, di parcheggi, di aree di verde pubblico, di spazi di manovra e di sosta, marciapiedi e camminamenti, posto in zona periferica, in una via centrale, a pochi chilometri dal centro storico del Paese, dal Municipio, dalla Piazza Centrale, dal Cinema-Teatro, da Scuole ed Asili, da Sportelli Bancari, dall'Ospedale, da Poliambulatori, da Farmacie, dall'Ufficio Postale, dalla Chiesa Parrocchiale, dal Cimitero, da Palestre ed Impianti Sportivi, da Centri Commerciali, da Tabaccherie, da Bar e Ristoranti, da Negozi e Supermercati, dalla Stazione Ferroviaria, ed a poche centinaia di metri dalle Fermate degli Autobus e dal casello dell'Autostrada dei Vini A21 Torino-Piacenza-Brescia, quindi comodo a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

L'unità immobiliare destinata a LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI a piano primo, di altezza utile di Cm. 465, è composta da **LABORATORIO, RIPOSTIGLIO, ANTI-BAGNO e BAGNO** (Allegato 7.8.).

Il LABORATORIO a piano primo, contraddistinto con il mappale 474, subalterno 34, di altezza utile sottonevatura pari a Cm. 465, mostra le seguenti finiture: i muri perimetrali sono formati, in parte da pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato vibrato, liscio a vista a fondo cassero stuccati, ed in parte da pareti divisorie in cartongesso, ed il soffitto di copertura costituito da travi sovrastate da pannelli alari, ad ali di gabbiano, prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso, vibrato, liscio a vista con fasce centrali di traslucido e finteggiate a tempera. L'impianto termico è inesistente e quindi gli ambienti non sono riscaldati. L'impianto idrico è collegato alla rete di 2A Ciclo Idrico S.p.A., mentre quello elettrico è del tipo sottotraccia e collegato alla rete di ENEL. I pavimenti sono in piastrelle di grès porcellanato smaltato opaco, disposte normali a correre parallelamente ai muri delle dimensioni di Cm. 42 X Cm. 42. I battiscopa sono in listelli di grès porcellanato smaltato opaco alti Cm. 8, la soglia della porta d'ingresso dal corridoio comune, è in lastre di marmo, levigato e lucidato, ed i davanzali sono in lastre di lamiera sagomata di acciaio inox, e dotate di gocciolatoio. La porta d'ingresso dal corridoio comune e le porte interne sono in alluminio anodizzato lavorato, con vetro camera opaco. I serramenti esterni costituiti da ampie vetrate apribili sono in alluminio anodizzato lavorato, con vetro camera trasparente. Il locale è stato diviso abusivamente in tre ambienti, con pareti vetrate avente struttura in alluminio anodizzato lavorato, con altezza pari a Cm. 250, che dovranno essere rimosse per ripristinare lo stato dei luoghi legittimato.

L'unità immobiliare che costituisce la proprietà, presenta un normale grado di finiture ed un normale stato di conservazione e manutenzione.

La superficie commerciale parametrata del LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI a piano primo **risulta essere di complessivi Mq.³ 75,25 circa**, costituita dalla superficie del Laboratorio, da quella del Ripostiglio, dell'Anti-Bagno e del Bagno pari a circa a Mq. 75,25, considerate al 100%.

Nel calcolo delle superfici, si è considerato lo stato legittimato dell'unità immobiliare (Allegato 7.8.).

La proprietà si trova all'interno del " Complesso SIRIO " in un quartiere industriale denominato " Zona Industriale di Manerbio " di remota edificazione, dotato di strade di scarso traffico veicolare, di parcheggi, di aree di verde pubblico, di spazi di manovra e di sosta, marciapiedi e camminamenti, posto in zona periferica, in una via centrale, a pochi chilometri dal centro storico del Paese, dal Municipio, dalla Piazza Centrale, dal Cinema-Teatro, da Scuole ed Asili, da Sportelli Bancari, dall'Ospedale, da Poliambulatori, da Farmacie, dall'Ufficio Postale, dalla Chiesa Parrocchiale, dal Cimitero, da Palestre ed Impianti Sportivi, da Centri Commerciali, da Tabaccherie, da Bar e Ristoranti, da Negozi e Supermercati, dalla Stazione Ferroviaria, ed a poche centinaia di metri dalle Fermate degli Autobus e dal casello dell'Autostrada dei Vini A21 Torino-Piacenza-Brescia, quindi comodo a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

5 - LOTTO DI VENDITA

In virtù della natura, della destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita all'asta deve avvenire in più lotti, il **LOTTO 2** che comprende il **LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI a piano primo**, più le pertinenze esclusive indicate, oltre alle porzioni comuni dell'edificio condominiale, in quanto il bene interessato, in base alle sue caratteristiche tecnico-strutturali, **NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE**.

Un frazionamento dell'unità in più lotti, comporterebbe una notevole perdita di valore dell'immobile.

³ La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

5.1.1 - LOTTO 2 : DATI CATASTALI

DITTA INTESTATA:

CATASTO FABBRICATI (C. F.)

Tipologia del Bene	Ubicazione	Dati Catastali					
		Foglio	Zona Cens.	Mappale e Subalterno	Consistenza e Superficie Catastale	Categoria ² e Classe	Rendita
LABORATORIO	Comune di MANERBIO BS, Via Lombardia n° 2, Piano 1°	13	-	474 Sub. 34	Mq. 66 Totale Mq. 76	C/3 di Classe 3	€ 167,02

5.1.2 - LOTTO 2 : DESCRIZIONE COMMERCIALE

Quota di 1/1 di piena ed intera proprietà di un LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI a piano primo, costituito da LABORATORIO, RIPOSTIGLIO, ANTI-BAGNO e BAGNO, di superficie commerciale pari a circa Mq. 75,25, oltre alle parti comuni (Articolo n° 1117 e seguenti del Codice Civile), sito in Comune di Manerbio BS, Via Lombardia n° 2, posto all'interno del " Complesso SIRIO ", di ventidue unità, con ingressi plurimi dall'esterno ed unico corpo scala, costituito due piani fuori terra, dotato di ascensore, di Area Cortiliva completamente recintata, con accesso sia pedonale che carraio da Via Lombardia, provvista di parcheggi, di spazi di manovra e di sosta, di aiuole alberate, di marciapiedi e camminamenti pedonali, all'interno di un quartiere industriale denominato " Zona Industriale di Manerbio " di remota edificazione, dotato di strade di scarso traffico veicolare, posto in zona periferica, a pochi chilometri dal centro storico del Paese, ed a poche centinaia di metri dal casello dell'Autostrada dei Vini A21 Torino-Piacenza-Brescia, quindi comodo a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione. L'unità immobiliare presenta un normale grado di finiture ed un normale stato di conservazione e manutenzione.

5.1.3 - LOTTO 2 : REGOLARITA' EDILIZIA

L'intero Complesso e l'unità immobiliare oggetto di procedimento fallimentare sono state oggetto dei seguenti Atti amministrativi:

- Concessione Edilizia n° 17/2002 del 19/03/2002, per lavori di nuova costruzione d'insediamento produttivo (Allegato 7.7.);
- Denuncia di Inizio Attività n° 166/2002 del 12/07/2002, per lavori di variante in corso d'opera (Allegato 7.7.);

- Denuncia di Inizio Attività n° 244/2002 del 25/11/2002, per lavori di variante in corso d'opera (Allegato 7.7.);
- Denuncia di Inizio Attività n° 168/2006 del 19/07/2006, per lavori di opere interne alle singole unità immobiliari (Allegato 7.7.);
- Denuncia di Inizio Attività n° 009/2007 del 15/01/2007, per lavori di variante finale (Allegato 7.7.);
- Permesso di Costruire n° 16/2016 del 04/05/2016, per regolarizzazione di modifiche interne in un immobile produttivo (Allegato 7.7.).

Dall'esame degli Atti comunali e dalla visita di sopralluogo effettuata all'immobile in data 05/04/2022, si verificava la **NON CONFORMITA'** dell'unità immobiliare allo stato dei luoghi legittimato, ed alle normative edilizie ed urbanistiche del Comune di Manerbio BS.

Si rileva che il locale è stato diviso abusivamente in tre ambienti, con pareti vetrate avente struttura in alluminio anodizzato lavorato, con altezza pari a Cm. 250.

Per riportare l'unità immobiliare ad una completa conformità edilizia ed urbanistica e per ripristinare lo stato dei luoghi legittimato, si dovranno rimuovere tutte le pareti realizzate abusivamente all'interno del locale.

In merito a quanto sopra riportato, non vi sono in essere, ai sensi dell'Articolo n° 41 della Legge n° 47/1985 e succ. mod., provvedimenti sanzionatori da parte delle Autorità Comunali.

5.1.4 - LOTTO 2 : CERTIFICAZIONI ED ATTESTAZIONI

L'unità immobiliare interessata, è **DOTATA** della seguente documentazione:

* **Attestato di Prestazione Energetica** ai sensi del Decreto Legislativo n° 192/2005 e del D.A.L. n° 156/2008 Regione Emilia Romagna, **Classe Energetica "E"** (Allegato 7.9.).

L'unità immobiliare interessata, è **PRIVA** della seguente documentazione:

* **Dichiarazione di Conformità degli impianti** ex-Legge n° 46/1990, da verificare con Tecnici Qualificati, funzionamento, efficienza e conformità.
* **Certificato di Abitabilità/Agibilità.**

5.1.5 - LOTTO 2 : RIFIUTI PERICOLOSI

Non sono presenti rifiuti pericolosi.

5.1.6 - LOTTO 2 : EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Sono da prevedersi costi per lavori di ripristino relativi alla rimozione delle pareti divisorie, con operazioni a carico del futuro acquirente, per un costo totale indicativo di circa € 2.500,00, che verrà detratto dalla valutazione finale dell'immobile.

5.1.7 - LOTTO 2 : COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

5.1.8 - LOTTO 2 : OCCUPAZIONE DELL' IMMOBILE

L'immobile oggetto di fallimento, è attualmente libero da persone.

5.1.9 - LOTTO 2 : STATO DELL'ARREDAMENTO/CONTENUTO

Il contenuto del Laboratorio, di normale valore, consiste in tavoli in vetro con piedi in alluminio, tavolo rotondo in acciaio, sedie in alluminio, mobile in legno, oltre a materiale di vario genere stoccato all'interno del locale.

5.1.10 - LOTTO 2 : OPERAZIONI DI SGOMBERO DEI LOCALI

Il contenuto del Laboratorio, come tavoli in vetro con piedi in alluminio, tavolo rotondo in acciaio, sedie in alluminio, mobile in legno, oltre a materiale di vario genere stoccato all'interno del locale, sarà rimosso a cura di ditte specializzate, con operazioni a carico del futuro acquirente, mediante sgombero, smontaggio, carico e scarico, con l'utilizzo di personale specializzato, idonei strumenti, macchinari ed automezzi, per un costo totale indicativo di circa € 900,00, che verrà detratto dalla valutazione finale degli immobili.

5.1.11 - LOTTO 2 : SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

La gestione condominiale del " Complesso SIRIO ", è affidata allo Studio LB di BIGNETTI LIVIO, Via Giuseppe Mazzini n° 146, 25020 San Paolo BS, telefono 030/9979313, WhatsApp 339/3773301, e-mail: info@studiolbsanpaolo.it . L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie è di circa € 450,00 salvo conguaglio. Sull'unità immobiliare interessata risultano esserci spese condominiali insolute per un importo di € 848,05, che verrà detratto dalla valutazione finale degli immobili, di cui € 462,80 nell'anno in corso, ed € 385,25 nell'anno solare precedente. La quota millesimale di proprietà sulle parti comuni è di 2,3185 millesimi.

5.1.12 - LOTTO 2 : VISURA CAMERALE C.C.I.A.A.

numero provvedimento 36/2020,
Tribunale Reggio Emilia RE, Giudice Delegato STANZANI MASERATI NICCOLO',
Curatore Fallimentare Dottor IORI MASSIMILIANO, nato a Reggio Emilia RE il
31/01/1973, codice fiscale RIO MSM 73A31 H223E, con Studio Professionale in
Comune di Reggio Emilia RE, Via della Previdenza Sociale n° 8/A (Allegato 7.6.).

5.1.13 - LOTTO 2 : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali trascritte.
- Non risultano convenzioni edilizie ed urbanistiche trascritte.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

L'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sul bene alla data del
28/03/2022, da cancellarsi a cura della procedura, si riassumono in:

- **Domanda Giudiziale (Accertamento simulazione atti)** trascritta

(Allegato 7.4.).

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento** trascritta

(Allegato 7.4.).

5.1.14 - LOTTO 2 : DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione da parte dello Stato.

5.1.15 - LOTTO 2 : VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'Esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato.

L'Esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato del bene tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dello stesso già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati, per quanto riguarda l'edificio esistente, avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità dei locali e dell'insieme, tipo e grado delle finiture, dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva, stato di conservazione e manutenzione, dotazione e consistenza delle parti comuni, ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare il valore ricercato, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di profonda crisi del settore con mancanza generale di liquidità che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti e inattendibili.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche con un attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto dall'Agenzia delle Entrate di Brescia BS.

Nella definizione del valore si è tenuto conto inoltre dei seguenti fattori:

- Le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, così come definite nella presente relazione tecnica estimativa e riportate nella descrizione del bene fatta in precedenza.
- Le condizioni generali molto critiche del mercato immobiliare come prima descritto.

VALORE LOTTO 2

Stima del bene descritto:

CATASTO FABBRICATI (C. F.)

<i>Tipologia del Bene</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Dati Catastali</i>				
		<i>Foglio</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Mappale e Subalterno</i>	<i>Consistenza e Superficie Catastale</i>	<i>Categoria² e Classe</i>

LABORATORIO	Comune di MANERBIO BS, Via Lombardia n° 2, Piano 1°	13	-	474 Sub. 34	Mq. 66 Totale Mq. 76	C/3 di Classe 3	€ 167,02
--------------------	---	-----------	---	---------------------------	-------------------------	------------------------	----------

La valutazione di mercato – effettuata a corpo e non a misura – dell’immobile così come descritto e censito, viene determinata come segue:

* LABORATORIO, piano primo

superficie commerciale parametrata Mq. 75,25 X €/Mq. 1.250,00 = € 94.062,50

Valore di mercato - a corpo - = € 94.062,50

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibili i beni, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino e/o costi di regolarizzazione oltre che ai costi di rifacimento di alcune opere e di quanto descritto in precedenza, la valutazione in caso d’asta giudiziaria, viene ridotta di circa il **20%** risultando pertanto come segue:

Valore a corpo – base d’asta – per arrotondamento = € 75.500,00

Inoltre al valore calcolato di € 75.500,00, occorre detrarre i seguenti costi:

- Opere di ripristino = € - 2.500,00
- Operazioni di sgombero dei locali = € - 900,00
- Spese condominiali insolute = € - 848,05

VALORE FINALE A CORPO – BASE D’ASTA – per arrotondam. = € 71.200,00

In applicazione del Comma n° 2 dell’Articolo n° 571 del Codice di Procedura Civile, occorre applicare una ulteriore riduzione del **25%** per determinare il

VALORE MINIMO DELL’OFFERTA = € 53.400,00

5.1.16 - LOTTO 2 : ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al Lotto 2 ha la seguente **provenienza**:

- Atto di **COMPRAVENDITA**, soggetto ad I.V.A., a ministero del

(Allegato 7.5.).

- Atto di **COMPRAVENDITA**, soggetto ad I.V.A., a ministero del

(Allegato 7.5.).

- Atto di VERBALE D'ASSEMBLEA, a ministero del

(Allegato 7.5.).

* * * * *

6 – ALTRE NOTIZIE

L'immobile oggetto di fallimento,

(Allegato 7.5.).

Non vi sono altre notizie da segnalare.

7 – ALLEGATI

- 7.1. estratto di mappa, catasto terreni, lotto 2
- 7.2. visura per immobile, catasto fabbricati, lotto 2
- 7.3. planimetria della singola u.i. ed elab. planim., catasto fabbr., lotto 2
- 7.4. ispezioni ipotecarie, lotto 2
- 7.5. atti di provenienza del bene, lotto 2
- 7.6. visura camerale c.c.i.a.a., lotto 2
- 7.7. titoli edilizi depositati/rilasciati, lotto 2
- 7.8. tavole progettuali depositate, lotto 2
- 7.9. attestato di prestazione energetica, lotto 2
- 7.10. documentazione fotografica, lotto 2
- 7.11. planimetria per la pubblicità, lotto 2
- 7.12. allegati a, b, c, d, lotto 2

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriori delucidazioni o integrazioni di quanto fin qui svolto.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia RE, li' 22/04/2022

L'Esperto Stimatore designato

Geometra VEZZANI ALBERTO


Istituto Vendite Giudiziarie
Reggio Emilia