



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
**Sezione IV Civile – Fallimentare- Procedure Concorsuali - Esecuzioni**

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI INVENTARIATI**  
**Liquidazione Controllata n. 221 e 222/2024**

**Giudice delegato: Dott.ssa Simonetta Bruno**

**Liquidatore: Dott.ssa Eleonora Abrami**

Il Consulente Tecnico

A blue ink handwritten signature is written over a circular professional stamp. The stamp contains the text: "M. MAZZOLI PIETRO", "COLLEGIO GEOMETRI BRESCIA", and "N. 4949".

## **Date di Riferimento**

Conferimento d'incarico di stima

21 Gennaio 2025

## **RELAZIONE DI STIMA**

Il sottoscritto Geom. Pietro Giovanni Mazzoli, sulla scorta dell'incarico affidatomi, ha provveduto a richiedere tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dello stesso oltre ad eseguire i sopralluoghi presso gli immobili inventariati.

Più precisamente è stato eseguito sopralluogo in data 10/03/2025 per i sottoelencati beni:

- 1) Comune di Bienno (BS): Unità immobiliare urbana censita al foglio 5 particella 942 sub. 3 Via Carotti nr. 19 e relative quote dei beni comuni;
- 2) Comune di Bienno (BS): Unità immobiliari urbane censite al foglio 6 particella 2937 sub. 4, 5 7 Via Privata Terza nr. snc oltre alle relative quote di beni comuni;

## **LOTTO 2**

**UNITA' IMMOBILIARE IN COMUNE DI BIENNO (BS) VIA PRIVATA TERZA - SEZIONE /// FOGLIO 6  
PARTICELLA 2937 SUB. 4.**

### **Descrizione:**

Trattasi di unità immobiliare inserita in immobile a destinazione residenziale posta ai margini del centro storico del Comune di Bienna con accesso su Via Privata Terza. Il fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare in esame è posto nella parte SUD del comune, zona edificata nella quale insistono numerosi fabbricati a destinazione residenziale oltre che varie attività commerciali.

L'accesso alla struttura è sito in Via Privata Terza, strada che si immette direttamente sulla Via Luigi Ercoli e quindi sulla viabilità principale della zona.

L'immobile disposto su tre piani ha murature esterne in laterizio intonacato, solai interni in laterocemento e partizioni in tavolato con finiture interne al civile atte all'uso uffici cui è destinata.

La zona è adeguatamente servita e dotata di servizi con presenza nelle vicinanze di altri edifici destinati a residenza stabile oltre che attività commerciali.

L'unità risulta costituita: al piano terra da ingresso e scala comune che conduce al piano primo ove sono ubicati i cinque locali ed il bagno, completano l'unità tre balconi.

Le pareti divisorie dei locali sono in laterizio intonacato al civile con tinteggiatura chiara, le pavimentazioni in piastrelle di ceramica di bassa qualità e marmette di graniglia. I serramenti interni ed esterni sono in legno, i primi in semplice laminato di colore marrone, i secondi con vetrocamera di recente fattura. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento ad elementi radianti, impianto elettrico ed idraulico del tipo sottotraccia con accessori di bassa qualità.

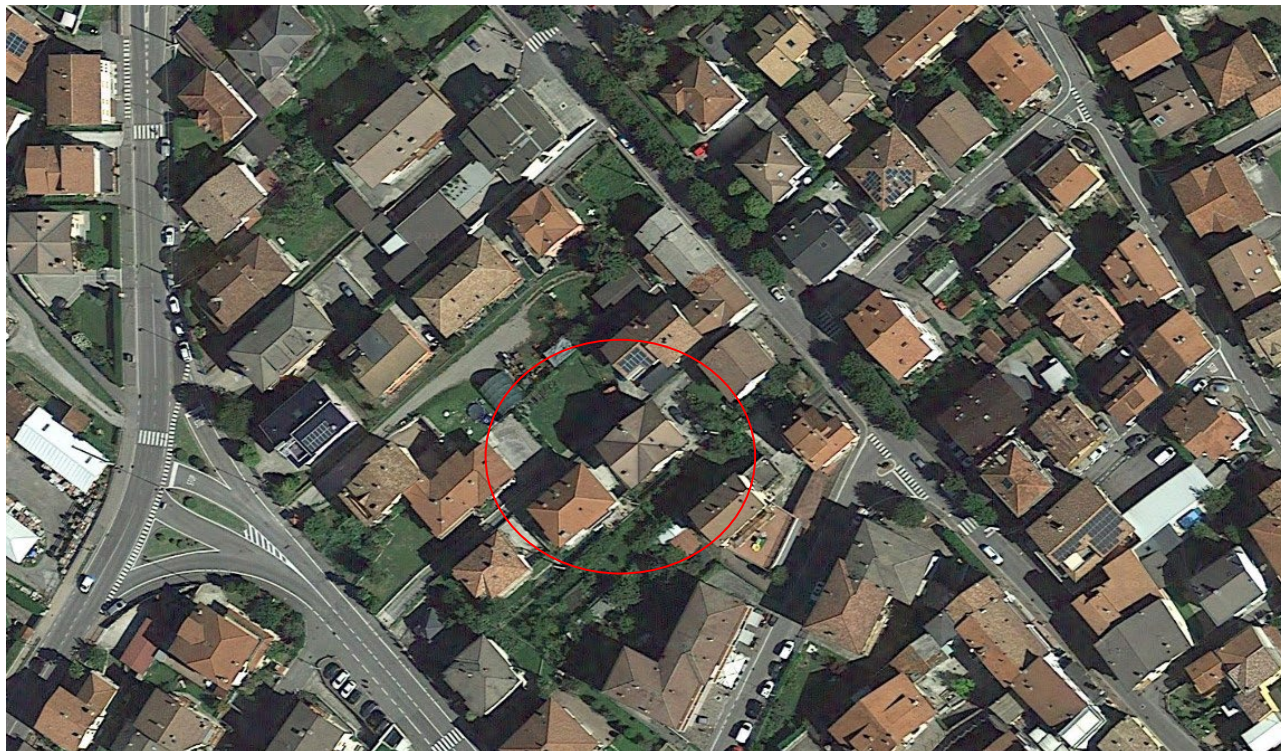
Nel complesso l'immobile risulta in buono stato conservativo e denota una buona manutenzione generale.

**Ubicazione:**

Provincia: BRESCIA

Comune: BIENNO VIA PRIVATA TERZA, SNC

Zona AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE inserita nel contesto urbano se pur leggermente staccata dal centro storico COME zona B4 con presenza nelle vicinanze di alcune attività commerciali dotata di tutti i servizi come si vede in mappa geografica (desunta da Google maps)

**Destinazione urbanistica dell'immobile:**

Area destinata ad "AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE – zona B4".

**Tipologia edilizia degli immobili:**

Fabbricato residenziale in area urbanizzata.

**Tipologia utilizzo unità immobiliari:**

Destinazione residenziale.

**Identificativi catastali:**

Gli immobili confinano:

Nord	particella 2541 – via Privata Terza
Sud	particella 5826
Est	particella 20
Ovest	particella 2938

Come da estratto mappa catastale acquisito dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Brescia.

L'individuazione dei subalterni dell'immobile è la seguente:

- 2) Comune di Bienno sezione urbana /// foglio 6 particella 2987 sub. 4 Categoria A/2 Classe 4 Zona Censuaria 1 Consistenza 6.0 vani Rendita euro 260,29;

**Quota di proprietà:**

## **Diritto di proprietà:**

*Come risulta dalle visure storiche, oltre agli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dall'Agencia delle Entrate Ufficio Territorio di Brescia.*

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agencia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Che è stata accertata la rispondenza catastale tra quanto rilevato e quanto riportato nei documenti. Nel dettaglio l'unità immobiliare in oggetto è stata oggetto delle seguenti vicende circolatorie catastali:

- 1) VARIAZIONE del 16/12/2016 in atti dal 16/12/2016 ALLINEAMENTO DELLA ZONA CENSUARIA A SEGUITO DI VCT LEGGE REGIONALE N. 9 DEL 21.04.2016 (n. 35.1/2016)
- 2) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 3) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2014 Pratica n. BS0273246 in atti dal 30/10/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 123157.1/2014)
- 4) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. BS0451596 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 212819.1/2011)
- 5) VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 09/10/2009 Pratica n. BS0375213 in atti dal 09/10/2009 (n. 48009.1/2009)

Legittimità edilizia – urbanistica

### **Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Documentazione trasmessa dall'Ufficio Comunale competente del Comune di Bienno.

### **Titoli autorizzativi esaminati**

- 1) Licenza di costruzione nr. 45 del 29.07.1966 per edificazione fabbricato prot. Nr. 2637 rilasciata dal Comune di Bienno;
- 2) Autorizzazione all'abitabilità nr. 45 del 01.10.1970;
- 3) Concessione Edilizia con contributo Registro Costruzioni nr. 65/99 del 08.11.1991 per soprizzo fabbricato e costruzione di autorimessa;
- 4) Denuncia Inizio attività nr. 2730 del 30.06.2000 per modifiche interne.

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio Tecnico Comunale di BIENNO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente.

DICHIARA

La REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi, ad eccezione dello spostamento della porta di accesso al servizio igienico oltre che posizionamento di una porta per dividere l'ampio locale, che si sono potuti reperire e visionare.

***Non si è reperito alcun attestato di prestazione energetica, il costo per la sua redazione è di euro 450,00.***

### **Verifica della titolarità**

#### **Titolo di provenienza e vicende circolatorie:**

TRASCRIZIONE NR. 5269/3994 DEL 14.10.1999

TRASCRIZIONE NR. 5271/3996 DEL 14.10.1999

TRASCRIZIONE NR. 3747/2928 DEL 15.07.2014

#### **Precedenti vicende circolatorie**

TRASCRIZIONE NR. 4506/3763 DEL 22.08.1994

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE

SUCCESSIONE

#### **Gravami in essere**

ISCRIZIONE NN. 732/78 DEL 06.02.2019

#### **Gravami scaduti**

ISCRIZIONE NN. 6019/941 DEL 19.11.1999

**ISCRIZIONE NN. 2087/290 DEL 27.03.2008**

**IMU BIENNO**

**L'ufficio Tributi del comune di Bienna ha comunicato di aver già inoltrato al Liquidatore tutte le pendenze della ditta esecutata.**

### **LOTTO 3**

**UNITA' IMMOBILIARE IN COMUNE DI BIENNO (BS) VIA PRIVATA TERZA - SEZIONE /// FOGLIO 6  
PARTICELLA 2937 SUB. 5.**

#### **Descrizione:**

Trattasi di unità immobiliare inserita in immobile a destinazione residenziale posta ai margini del centro storico del Comune di Bienna con accesso su Via Privata Terza. Il fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare in esame è posto nella parte SUD del comune, zona edificata con numerosi fabbricati a destinazione residenziale oltre che varie attività commerciali.

L'accesso alla struttura è sito in Via Privata Terza, strada che si immette direttamente sulla Via Luigi Ercoli e quindi sulla viabilità principale della zona.

L'immobile disposto su tre piani ha murature esterne in laterizio intonacato, solaio interni in laterocemento e partizioni in tavolato con finiture interne al civile atte all'uso cui è destinato.

La zona è adeguatamente servita e dotata di servizi con presenza nelle vicinanze di altri edifici destinati a residenza stabile oltre che attività commerciali.

L'unità risulta costituita: al piano terra da ingresso e scala comune, al piano primo da scala comune, al piano secondo da tre locali, due bagni, due ripostigli e tre balconi.

Le pareti divisorie dei locali uffici sono in laterizio intonacato al civile con tinteggiatura chiara, le pavimentazioni in piastrelle di ceramica di buona qualità ed in legno. I serramenti interni sono in legno di buona fattura e quelli esterni sempre in legno dotati di vetrocamera di recente costruzione. Il soffitto è in legno lamellare con assito a vista. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento a pavimento ed elettrico a norma di recente fattura entrambi con accessori di buona qualità.

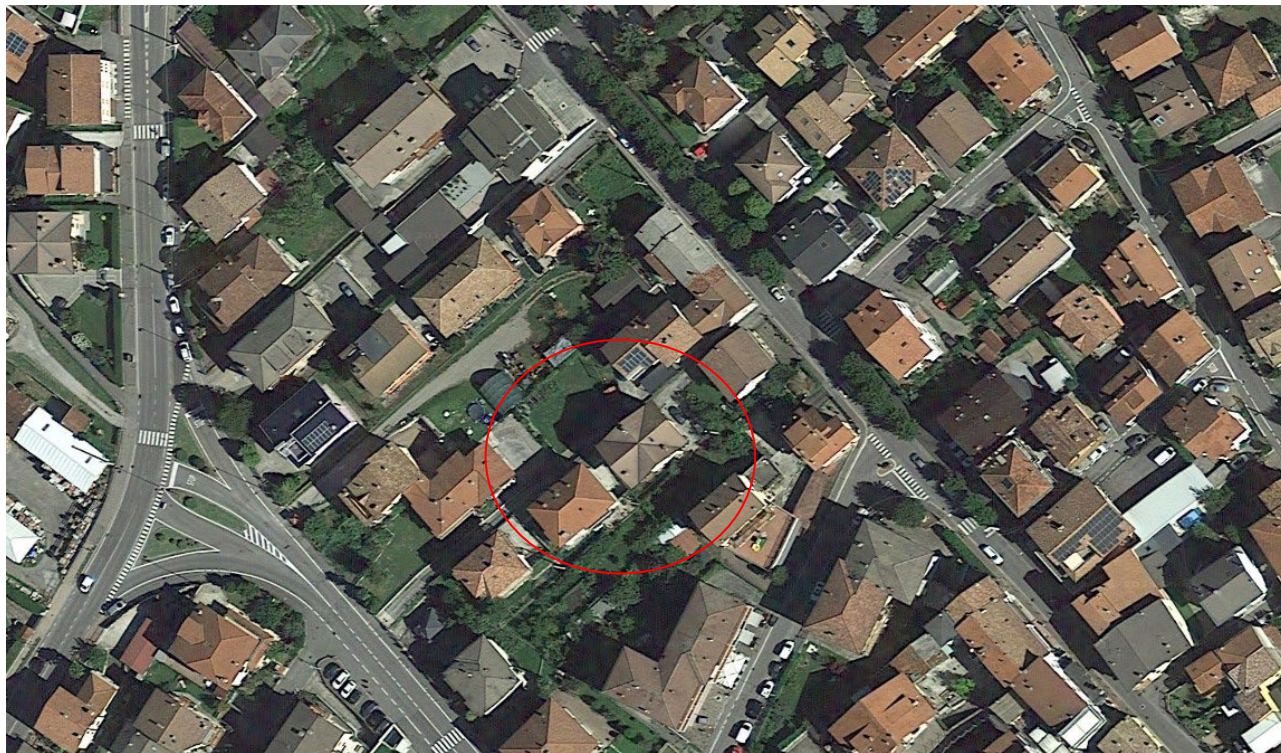
Nel complesso l'immobile risulta in ottimo stato conservativo e denota una buona manutenzione generale.

**Ubicazione:**

Provincia: BRESCIA

Comune: BIENNO VIA PRIVATA TERZA, SNC

Zona AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE inserita nel contesto urbano se pur leggermente staccata dal centro storico COME zona B4 con presenza nelle vicinanze di alcune attività commerciali dotata di tutti i servizi come si vede in mappa geografica (desunta da Google maps)

**Destinazione urbanistica dell'immobile:**

Area destinata ad "AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE – zona B4".

**Tipologia edilizia degli immobili:**

Fabbricato residenziale in area urbanizzata.

**Tipologia utilizzo unità immobiliari:**

Destinazione residenziale.

**Identificativi catastali:**

Gli immobili confinano:

Nord	particella 2541 – via Privata Terza
Sud	particella 5826
Est	particella 20
Ovest	particella 2938

Come da estratto mappa catastale acquisito dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Brescia.

L'individuazione dei subalterni dell'immobile è la seguente:

- 3) Comune di Bienno sezione urbana /// foglio 6 particella 2987 sub. 4 Categoria A/2 Classe 4 Zona Censuaria 1 Consistenza 6.0 vani Rendita euro 260,29;

**Quota di proprietà:**

## **Diritto di proprietà:**

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenda Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Che è stata accertata la rispondenza catastale tra quanto rilevato e quanto riportato nei documenti. Nel dettaglio l'unità immobiliare in oggetto è stata oggetto delle seguenti vicende circolatorie catastali:

- 5) VARIAZIONE del 16/12/2016 in atti dal 16/12/2016 ALLINEAMENTO DELLA ZONA CENSUARIA A SEGUITO DI VCT LEGGE REGIONALE N. 9 DEL 21.04.2016 (n. 35.1/2016)
- 6) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 7) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2014 Pratica n. BS0273246 in atti dal 30/10/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 123157.1/2014)
- 8) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. BS0451596 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 212819.1/2011)
- 9) VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 09/10/2009 Pratica n. BS0375213 in atti dal 09/10/2009 (n. 48009.1/2009)

Legittimità edilizia – urbanistica

### **Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Documentazione trasmessa dall'Ufficio Comunale competente del Comune di Bienno.

### **Titoli autorizzativi esaminati**

- 1) Licenza di costruzione nr. 45 del 29.07.1966 per edificazione fabbricato prot. Nr. 2637 rilasciata dal Comune di Bienno;
- 2) Autorizzazione all'abitabilità nr. 45 del 01.10.1970;
- 3) Concessione Edilizia con contributo Registro Costruzioni nr. 65/99 del 08.11.1991 per soprizzo fabbricato e costruzione di autorimessa;
- 4) Denuncia Inizio attività nr. 2730 del 30.06.2000 per modifiche interne.

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio Tecnico Comunale di BIENNO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente.

DICHIARA

La REGOLARITÀ edilizia - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi, ad eccezione dello spostamento della porta di accesso al servizio igienico oltre che posizionamento di una porta per dividere l'ampio locale.

***Non si è reperito alcun attestato di prestazione energetica, il costo per la sua redazione è di euro 450,00.***

## Verifica della titolarità

### **Titolo di provenienza e vicende circolatorie:**

TRASCRIZIONE NR. 4506/3763 DEL 22.08.1994

TRASCRIZIONE NR. 5269/3994 DEL 14.10.1999

TRASCRIZIONE NR. 5271/3996 DEL 14.10.1999

### **Precedenti vicende circolatorie**

////////////////////

### **Gravami in essere**

ISCRIZIONE NN. 3529/529 DEL 01.06.2009

SUCCESSIVA ANNOTAZIONE IN DATA 31.12.2013 PER SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120-QUATER,  
COMMA 3, DEL D.LGS. 385/1993

ISCRIZIONE NN. 732/78 DEL 06.02.2019

### **Gravami scaduti**

ISCRIZIONE NN. 6019/941 DEL 19.11.1999

**CON CANCELLAZIONE TOTALE ANNOTAZIONE NN. 259/2251 DEL 02.04.2008**

ISCRIZIONE NN. 2087/290 DEL 27.03.2008

**CON CANCELLAZIONE TOTALE COMUNICAZIONE DEL 17.06.2009**

## **IMU BIENNO**

**L'ufficio Tributi del comune di Bienna ha comunicato di aver già inoltrato al Liquidatore tutte le pendenze della ditta esecutata.**

## **LOTTO 4**

**UNITA' IMMOBILIARE IN COMUNE DI BIENNO (BS) VIA PRIVATA TERZA - SEZIONE /// FOGLIO 6  
PARTICELLA 2937 SUB. 7.**

### **Descrizione:**

Trattasi di unità immobiliare inserita in immobile a destinazione residenziale posta ai margini del centro storico del Comune di Bienna con accesso su Via Privata Terza. Il fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare in esame è posto nella parte SUD del centro del comune, zona edificata nella quale insistono numerosi fabbricati a destinazione residenziale oltre che varie attività commerciali.

L'accesso alla struttura attraverso uno scivolo è sito in Via Privata Terza, strada che si immette direttamente sulla Via Luigi Ercoli e quindi sulla viabilità principale della zona.

L'unità immobiliare è disposta su unico piano seminterrato, presenta murature esterne in calcestruzzo armato, solaio in laterocemento, che occupa parte della corte comune del fabbricato con finiture interne al rustico anche se atte all'uso cui è destinata, anche se l'accesso con automezzi risulta difficoltoso.

La zona è adeguatamente servita e dotata di servizi con presenza nelle vicinanze di altri edifici destinati a residenza stabile oltre che attività commerciali.

L'unità risulta costituita: da unico grande locale al piano seminterrato con altezza limitata a mt. 2.10 con ingresso da una porta in ferro di bassa qualità, presenta impiantistica elettrica esterna di bassa qualità oltre che il passaggio delle tubazioni al servizio dell'immobile appese alle pareti e al solaio, lo scivolo risulta in proprietà esclusiva.

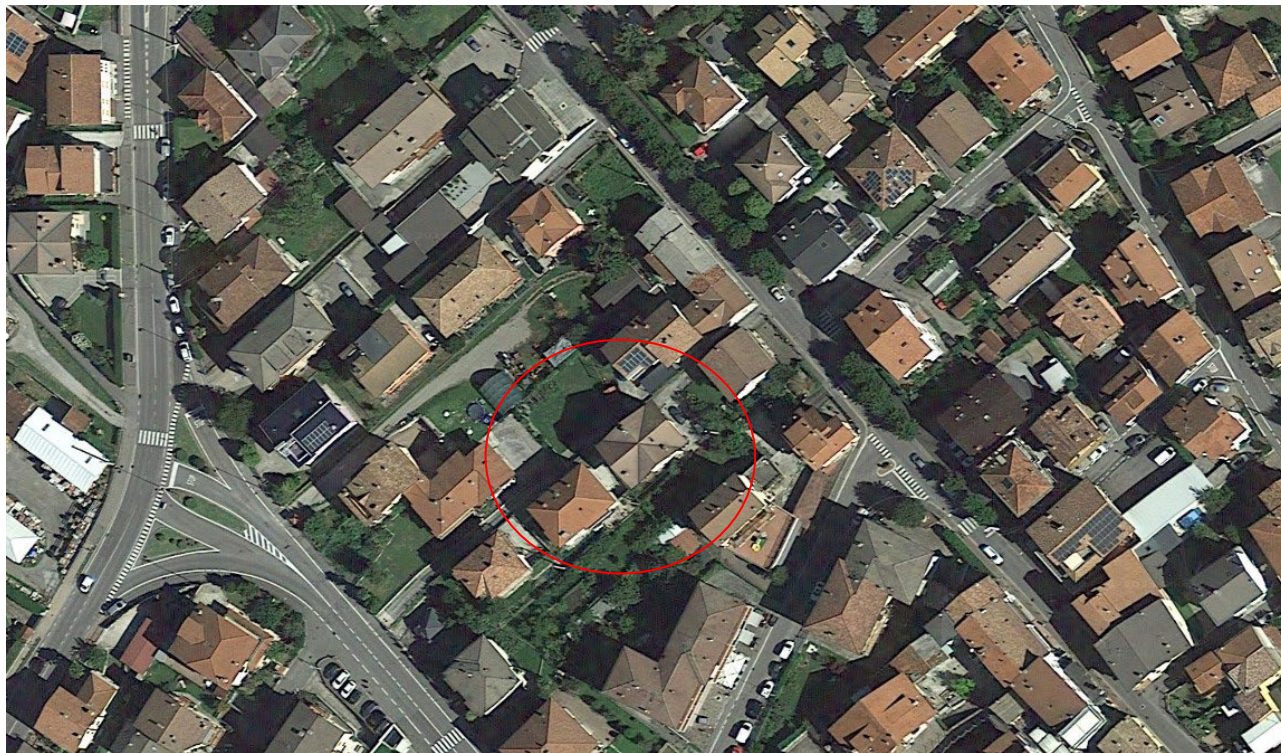
Nel complesso l'immobile risulta in medio stato conservativo e denota una buona manutenzione generale.

**Ubicazione:**

Provincia: BRESCIA

Comune: BIENNO VIA PRIVATA TERZA, SNC

Zona AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE inserita nel contesto urbano se pur leggermente staccata dal centro storico COME zona B4 con presenza nelle vicinanze di alcune attività commerciali dotata di tutti i servizi come si vede in mappa geografica (desunta da Google maps)

**Destinazione urbanistica dell'immobile:**

Area destinata ad "AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE – zona B4".

**Tipologia edilizia degli immobili:**

Fabbricato residenziale in area urbanizzata.

**Tipologia utilizzo unità immobiliari:**

Destinazione residenziale.

**Identificativi catastali:**

Gli immobili confinano:

Nord	particella 2541 – via Privata Terza
Sud	particella 5826
Est	particella 20
Ovest	particella 2938

Come da estratto mappa catastale acquisito dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Brescia.

L'individuazione dei subalterni dell'immobile è la seguente:

- 4) Comune di Bienno sezione urbana /// foglio 6 particella 2987 sub. 7 Categoria C/6 Classe 2 Zona Censuaria 1 Consistenza 40 mq. Rendita euro 64,04

**Quota di proprietà:**

**Diritto di proprietà:**

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Che è stata accertata la rispondenza catastale tra quanto rilevato e quanto riportato nei documenti. Nel dettaglio l'unità immobiliare in oggetto è stata oggetto delle seguenti vicende circolatorie catastali:

- 1) VARIAZIONE del 16/12/2016 in atti dal 16/12/2016 ALLINEAMENTO DELLA ZONA CENSUARIA A SEGUITO DI VCT LEGGE REGIONALE N. 9 DEL 21.04.2016 (n. 35.1/2016)
- 2) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 3) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2014 Pratica n. BS0273246 in atti dal 30/10/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 123157.1/2014)
- 4) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. BS0451596 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 212819.1/2011)
- 5) VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 09/10/2009 Pratica n. BS0375213 in atti dal 09/10/2009 (n. 48009.1/2009)
- 6) VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 12/10/2009 Pratica n. BS0376290 in atti dal 12/10/2009 (n. 48170.1/2009)
- 7) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/08/2001 Pratica n. 321096 in atti dal 13/08/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16725.1/2001)

Legittimità edilizia – urbanistica

### **Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Documentazione trasmessa dall'Ufficio Comunale competente del Comune di Bienno.

### **Titoli autorizzativi esaminati**

- 1) Concessione Edilizia con contributo Registro Costruzioni nr. 65/99 del 08.11.1991 per soprizzo fabbricato e costruzione di autorimessa;

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto GEOM. PIETRO GIOVANNI MAZZOLI, iscritto al COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 4949, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione consegnata dall'Ufficio Tecnico Comunale di BIENNO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente,

DICHIARA

La REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi, ad eccezione dello spostamento della porta di accesso al servizio igienico oltre che posizionamento di una porta per dividere l'ampio locale, che si sono potuti reperire e visionare.

***Non si è reperito alcuna dichiarazione in merito all'attestato di prestazione energetica, il costo per la sua redazione è di euro 450,00.***

## Verifica della titolarità

### **Titolo di provenienza e vicende circolatorie:**

TRASCRIZIONE NR. 4506/3763 DEL 22.08.1994

TRASCRIZIONE NR. 5269/3994 DEL 14.10.1999

TRASCRIZIONE NR. 5271/3996 DEL 14.10.1999

### **Precedenti vicende circolatorie**

////////////////////

### **Gravami in essere**

ISCRIZIONE NN. 3529/529 DEL 01.06.2009

SUCCESSIVA ANNOTAZIONE IN DATA 31.12.2013 PER SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120-QUATER,  
COMMA 3, DEL D.LGS. 385/1993

ISCRIZIONE NN. 732/78 DEL 06.02.2019

### **Gravami scaduti**

ISCRIZIONE NN. 6019/941 DEL 19.11.1999

**CON CANCELLAZIONE TOTALE ANNOTAZIONE NN. 259/2251 DEL 02.04.2008**

ISCRIZIONE NN. 2087/290 DEL 27.03.2008

**CON CANCELLAZIONE TOTALE COMUNICAZIONE DEL 17.06.2009**

## **IMU BIENNO**

**L'ufficio Tributi del comune di Bienna ha comunicato di aver già inoltrato al Liquidatore tutte le pendenze della ditta esecutata.**

## **FORMAZIONE DEI LOTTI**

### **LOTTO 1**

– PARTICELLA URBANA SEZ. /// FOGLIO 5 NR. 942 SUB. 3

Unità immobiliare ad uso residenziale.

#### **Descrizione:**

Unità immobiliare in quota posta nel centro storico.

***Premesso che non è stato possibile effettuare un sopralluogo interno, ci si attiene alla documentazione urbanistica e catastale reperita, rilevando la mancanza di Certificazione Energetica per un costo stimato in euro 450,00 ...non è comunque possibile dichiarare la conformità Urbanistica e Catastale.***

### **LOTTO 2**

– PARTICELLA URBANA SEZ. /// FOGLIO 6 NR. 2937 SUB. 4

Unità immobiliare ad uso residenziale.

#### **Descrizione:**

Unità immobiliare in quota posta nel centro abitato.

***Si rileva, dalla documentazione urbanistica e catastale reperita, la mancanza di Certificazione Energetica per un costo stimato in euro 450,00.***

### **LOTTO 3**

– PARTICELLA URBANA SEZ. /// FOGLIO 6 NR. 2937 SUB. 5

Unità immobiliare ad uso residenziale.

#### **Descrizione:**

Unità immobiliare in piena proprietà posta nel centro abitato.

***Si rileva, dalla documentazione urbanistica e catastale reperita, la mancanza di Certificazione Energetica per un costo stimato in euro 450,00.***

### **LOTTO 3**

– PARTICELLA URBANA SEZ. /// FOGLIO 6 NR. 2937 SUB. 7

Unità immobiliare ad uso autorimessa.

#### **Descrizione:**

Unità immobiliare in piena proprietà posta nel centro abitato.

***Si rileva, dalla documentazione urbanistica fornita e catastale reperita, la mancanza di Certificazione Energetica per un costo stimato in euro 450,00.***

## **Analisi estimativa**

### **Utilizzo della valutazione**

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del

*“più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”* nell’ambito delle procedure esecutive. Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l’ipotetica vendita dell’immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

#### **Basi del valore**

Il più probabile **valore di mercato** viene definito come segue:

*“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.” “L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Il valore di **vendita forzata** viene definito come segue:

*“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”*  
*Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.*

**LOTTO 1** Particella FOGLIO 5 NR. 942 SUB. 3

Superficie ragguagliata uffici mq. 154,50

Quota in proprietà 3/42

Valore unitario base di calcolo euro/mq. 400,00

Valore lotto in vendita libera euro 4.414,38

**Valore in vendita forzata euro 3.700,00**

**LOTTO 2** Particella FOGLIO 6 NR. 2937 SUB. 4

Superficie ragguagliata uffici mq. 141,82

Quota in proprietà 1/2

Valore unitario base di calcolo euro/mq. 800,00

Valore lotto in vendita libera euro 56.729,33

**Valore in vendita forzata euro 48.200,00**

**LOTTO 3** Particella FOGLIO 6 NR. 2937 SUB. 5

Superficie ragguagliata uffici mq. 141,96

Quota in proprietà 1/1

Valore unitario base di calcolo euro/mq. 1.100,00

Valore lotto in vendita libera euro 141.956,67

**Valore in vendita forzata euro 120.000,00**

**LOTTO 4** Particella FOGLIO 6 NR. 2937 SUB. 7

Superficie ragguagliata uffici mq. 50,14

Quota in proprietà 1/1

Valore unitario base di calcolo euro/mq. 800,00

Valore lotto in vendita libera euro 40.122,00

**Valore in vendita forzata euro 34.100,00**

Il CTU

Geom. Mazzoli Pietro Giovanni

