



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
**Sezione Esecuzioni Civili**

**Esecuzione Immobiliare n. 746/2018**

**Giudice delegato: Dott. Alessandro Pernigotto**

Creditore procedente:

BANCA VALSABBINA S.C.A.A.P.  
Con sede in VSETONE (BS)  
Piazza REVERBERI NR. 1  
C.F. 00283510170

Rappresentato dagli Avvocati

MARIO VANZO  
Desenzano - P.zza Matteotti, 12  
Tel 030 9991445 – fax 030 9991390  
Brescia – Via G. Savoldo, n. 3

Esecutato:

[REDACTED]

Intervenuti alla data di stima

[REDACTED]



### Date di Riferimento

Nomina dell'esperto	11 dicembre 2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	16 gennaio 2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	10 maggio 2019

### Identificazione dei lotti

#### LOTTO 1 - UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO E RELATIVA PERTINENZA

#### Descrizione sintetica:

Trattasi di due unità immobiliari che occupano una porzione di un grande fabbricato inserito nel contesto urbano del vecchio nucleo abitato del Comune di Provaglio d'Iseo. Le unità occupano parte dell'immobile da cielo a terra e sono poste sui piani terra e primo, entrambe dispongono di piccola area ad uso esclusivo e quota della corte comune.

#### Ubicazione:

Comune di Provaglio d'Iseo Via Giuseppe Garibaldi civico 21

#### Identificativi catastali:

- 1) Catasto Fabbricati Comune di Provaglio d'Iseo sezione urbana NCT foglio 12 particella 145 subalterno 6 categoria A/4 classe 3 consistenza 6,0 vani rendita euro 163,30;
- 2) Catasto Fabbricati Comune di Provaglio d'Iseo sezione urbana NCT foglio 12 particella 145 subalterno 7 categoria A/4 classe 3 consistenza 7,0 vani rendita euro 190,52;

#### Quota di proprietà:

██  
██  
██

#### Diritto di proprietà:

Piena Proprietà 1/1

#### Divisibilità dell'immobile:

Le due unità costituiscono corpo singolo e possono essere facilmente divisibili avendo solo piccoli spazi in comune

**Più probabile valore in libero mercato: EURO 240.000,00.**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata  
(valore base d'asta) EURO 226.555,00. = 700 euro/mq**



**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:**

Trattasi di due unità immobiliari che costituiscono che occupano tutta una parte, da cielo a terra, di un grande e pertanto avendo ingresso indipendente che si affaccia direttamente sulla strada interna possono considerarsi come un corpo di fabbrica unico. Il fabbricato è inserito nella zona storica dell'abitato di Provaglio anche se nelle immediate vicinanze della zona residenziale di pregio del Comune e pertanto in zona dotata di tutti i servizi e nelle immediate vicinanze delle realtà commerciali del Comune oltre che dei vari centri di interesse pubblico oltre ad avere facile accessibilità. Le due unità immobiliari in esame sono entrambe a destinazione abitativa e sono disposte su due piani fuori terra senza interrato.

La struttura si presenta in buone condizioni anche se con finiture datate ma ben conservate e manutentate. Le unità presentano una commerciabilità media.

**Riepilogo Controllo documentale**

Sugli immobili è stata accertata la totale Conformità Edilizia.

Gli immobili sono conformi alla documentazione catastale.

Gli immobili sono di proprietà degli esecutati.

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

L' Immobile risulta inutilizzato al momento del sopralluogo, anche se da informazioni raccolte lo stesso viene occupato in vari periodi dagli esecutati.

Non vi sono spese condominiali arretrate e future

Non esistono Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

Non esistono Vincoli edificatori e di destinazione d'uso;

Non esistono condizioni limitative all'utilizzo dei beni oggetto di valutazione.

**Accertamenti - indagini**

- 1) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate e Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Brescia atte ad accertare l'effettiva e corretta proprietà;
- 2) Verifiche effettuate presso Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Brescia atte ad accertare la corretta classificazione catastale e la rispondenza con la relativa banca dati;
- 3) Verifiche effettuate presso Comune di Provaglio d'Iseo atte ad accertare la rispondenza urbanistica e la corretta edificazione;
- 4) Verifiche effettuate in loco atte ad accertare la consistenza e lo stato dell'arte degli immobili in esame.



Inquadramento dell'immobile

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

**Localizzazione**

Provincia: BRESCIA

Comune: PROVAGLIO D'ISEO

Via GIUSEPPE GARIBALDI, 21

Zona: Zona a margini del Centro Storico anche se ne costituisce parte, pertanto inserita nel contesto urbano dell'edificato, con presenza nelle vicinanze di numerose unità abitative oltre che di attività commerciali e di tutti i servizi. Costituisce parte della zona residenziale del Comune come si vede in mappa geografica (desunta Binmaps)



**Destinazione urbanistica dell'immobile:**

Area destinata ad "ZONA NAF – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE IN AMBITO URBANO" - tavola PIANO DELLE REGOLE TAVOLA NR. D03 PREVISIONI DI PIANO E NR. R05A – R08A MODALITA' INTERVENTO NEL NAF, trattata dall'art. 4 delle N.T.A.

**Tipologia edilizia dei fabbricati:**

Unità abitative e relative pertinenze esclusive posta all'interno di un immobile antico, anche se senza valore storico particolare, nella zona del vecchio nucleo urbano del Comune di Provaglio occupante da cielo a terra la porzione dell'immobile. Costruzione al piano terra e primo, realizzato con muratura esterne in pietrame di grossi spessori intonacato e tinteggiato, solai in laterocemento e copertura in legno con tegole piane in laterizio, destinato esclusivamente a residenza con finiture esterne ed interne di media qualità.

**Tipologia utilizzo unità immobiliari:**

Abitazione civile

**Caratteristiche generali dell'immobile:**

Trattasi di due unità immobiliari entrambe destinate a funzione abitativa disposte su due piani con ingresso dalla piccola corte esclusiva che si affaccia direttamente sulla strada comunale.



### **Particella 145 sub. 6**

Unità immobiliare che occupa la parte OVEST della porzione di immobile in esame, dotata di propria corte esclusiva, che catastalmente presenta un proprio accesso anche se in realtà le due unità dispongono di unico accesso carrabile e pedonale comune.

L'unità è composta da due ampi locali al piano terra, con portico esclusivo, piccolo ripostiglio e piccolo servizio igienico sempre al piano terra. Al piano primo al quale si accede dalla scala comune con unità sub. 7 vi sono un grande locale soggiorno, due camere, un bagno oltre a loggia coperta ad uso esclusivo.

#### **Dimensioni:**

*Superficie Esterna Lorda* - Unità abitativa (locali abitativi mq. 163,13 - balconi e portici mq. 37,91 – corte esclusiva mq. 74,50)

All'unità compete la quota della corte comune e dei beni comuni non censibili, oltre alle ulteriori unità comuni (*superfici desunte elaborati reperiti presso L'agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio – Scheda Planimetrica ed Elaborato Grafico di Subalternazione*)

### **Particella 145 sub. 7**

Unità immobiliare che occupa la parte EST della porzione di immobile in esame, dotata di propria corte esclusiva, che catastalmente presenta un proprio accesso esclusivo, anche se in realtà lo stesso è utilizzato anche dall'unità sub. 6 essendo l'unico accesso carrabile e pedonale esistente.

L'unità è composta da due ampi locali al piano terra, con annessi due piccoli ripostiglio destinati uno a tale uso uno a cucinino, un portico esclusivo, un piccolo servizio igienico oltre ad una tettoia che funge da deposito aperto. Al piano primo al quale si accede dalla scala comune con unità sub. 6 vi sono un locale disimpegno, due camere, un bagno oltre a loggia coperta ad uso esclusivo.

#### **Dimensioni:**

*Superficie Esterna Lorda* - Unità abitativa (locali abitativi mq. 117,90 - balconi e portici mq. 42,57 – corte esclusiva mq. 83,37)

All'unità compete la quota della corte comune e dei beni comuni non censibili, oltre alle ulteriori unità comuni (*superfici desunte elaborati reperiti presso L'agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio – Scheda Planimetrica ed Elaborato Grafico di Subalternazione*)

#### **Caratteristiche della domanda e dell'offerta sul mercato Libero:**

Media sul mercato la domanda e l'offerta di immobili simili per dimensione e per destinazione.

#### **Fase del mercato immobiliare:**

STATICA

### **Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

#### **DATO IMMOBILIARE**

#### **PARTICELLA 145 SUB. 6 - UNITA' RESIDENZIALE**

Unità immobiliare che occupa due piani da cielo a terra di parte di un vecchio immobile inserito in zona storica del nucleo abitato. L'accesso pedonale e carrabile attualmente avviene in comune con il sub. 7, dalla corte esclusiva delimitata da murature e ringhiera, si affaccia direttamente sulla corte comune collegata alla strada comunale ed alle principali arterie stradali della zona. Dalla corte esclusiva si accede ad un piccolo portico coperto sul quale si affaccia l'ingresso ai locali al piano terra oltre alla scala comune che conduce al piano primo.



La corte esclusiva è utilizzata a verde delle due unità, mentre quella carrabile è pavimentata in autobloccanti in cemento anche se costituisce catastalmente corte esclusiva del sub. 7. I vari ingressi sul portico esclusivo permettono l'accesso ad un piccolo locale igienico dotato di accessori standard e finitura standard, oltre a due locali con solaio a volta utilizzati come cucina e soggiorno, con finiture di media qualità, intonacatura al civile con tinteggiatura di colore bianco in idropittura, pavimento in piastrelle di ceramica di qualità standard, serramenti in legno ben conservati anche se datati. Nella zona sottoscala comune trova infine collocazione un piccolo ripostiglio con altezza limitata, e finiture al rustico.

La scala comune pavimentata in marmo, conduce al piano primo, affacciandosi sulla zona di portico esclusivo pavimentato con piastrelle in ceramica standard, sul quale si affaccia l'ingresso alla zona notte formata da un atrio che permette l'accesso al servizio igienico oltre alle due camere di media grandezza. Le finiture sono simili a quelle del piano terra. Gli impianti del tipo sottotraccia sono funzionanti anche se datati. Le varie divisorie interne sono costituite principalmente da murature di grosse dimensioni intonacate al civile. I serramenti interni in legno ben conservati anche se datati, quelli esterni presentano oscuranti costituiti da ante in legno. Nel complesso la struttura si presenta con finiture del tipo civile in buono stato conservativo con murature in pietrame e laterizio con parti di sostegno in C.A.

#### PARTICELLA 145 SUB. 7 - UNITA' RESIDENZIALE

Unità immobiliare che occupa due piani da cielo a terra di parte di un vecchio immobile inserito in zona storica del nucleo abitato. L'accesso pedonale e carrabile attualmente avviene in comune con il sub. 6, dalla propria corte esclusiva delimitata da murature e ringhiera, si affaccia direttamente sulla porzione di corte comune collegata alla strada comunale ed alle principali arterie stradali della zona. Sulla porzione di corte esclusiva trova ubicazione una tettoia in legno utilizzata come deposito e ricovero di automezzo di piccole dimensioni. Dalla corte esclusiva si accede ad un piccolo portico coperto sul quale si affaccia l'ingresso ai locali al piano terra oltre alla scala comune che conduce al piano primo. La corte esclusiva è pavimentata in autobloccanti in cemento utilizzata come accesso carrabile anche dal sub. 6, mentre la corte esclusiva del sub. 6 è utilizzata a verde delle due unità. I vari ingressi sul portico esclusivo permettono l'accesso ad un piccolo locale igienico dotato di accessori standard e finitura standard, oltre a due locali abitabili utilizzati come cucina e soggiorno, entrambi hanno una divisoria interna che permette l'utilizzo di una piccola parte del locale come cucinino e come deposito. I locali hanno finiture di media qualità, intonacatura al civile con tinteggiatura di colore bianco in idropittura, pavimento in piastrelle di ceramica di qualità standard, serramenti in legno ben conservati anche se datati. La scala comune pavimentata in marmo, conduce al piano primo, affacciandosi sulla zona di portico esclusivo pavimentato con piastrelle in ceramica standard, sul quale si affaccia l'ingresso alla zona notte formata da un disimpegno che permette l'accesso alle due camere di media grandezza. Il servizio igienico invece ha accesso esterno sempre sul portico coperto. Le finiture sono simili a quelle del piano terra. Gli impianti del tipo sottotraccia sono funzionanti anche se datati. Le varie divisorie interne sono costituite principalmente da murature di grosse dimensioni intonacate al civile o da tavolati in laterizio. I serramenti interni in legno ben conservati anche se datati, quelli esterni presentano oscuranti costituiti da ante in legno. Nel complesso la struttura si presenta con finiture del tipo civile in buono stato conservativo con murature in pietrame e laterizio con parti di sostegno in C.A.

#### **Confini Catastali:**

I confini sono definiti sull'immobile nel quale è inserita l'unità in esame.

PARTICELLA 145

Nord: 142

Sud: 147/314/164

Est: 148/149/Via Garibaldi

Ovest: 140/312/313/162

#### **Consistenza**

Verificata con sopralluogo in data 23.02.2019 Confrontata e desunta graficamente dalle planimetrie catastali.



**Criterio di misurazione**

SLE - Superficie Lorda Esterna

**Calcolo superfici di proprietà**PARTICELLA 145 SUB. 6

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. Commerciale</i>
Superficie principale	m <sup>2</sup> 163,13	100%	m <sup>2</sup> 163,13
Superficie secondarie (Balconi - Portico)	m <sup>2</sup> 37,91	33,3%	m <sup>2</sup> 12,64
(Corte Esclusiva)	m <sup>2</sup> 74,50	10,0%	m <sup>2</sup> 7,45
<b>Superficie ragguagliata</b>			
Abitativa	m <sup>2</sup> 163,13		
Balconi	m <sup>2</sup> 12,64		
Corte	m <sup>2</sup> 7,45		
<b>Superficie commerciale</b>	<b>m<sup>2</sup> 183,22</b>		

PARTICELLA 145 SUB. 7

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. Commerciale</i>
Superficie principale	m <sup>2</sup> 117,90	100%	m <sup>2</sup> 117,90
Superficie secondarie (Balconi - Portico)	m <sup>2</sup> 42,57	33,3%	m <sup>2</sup> 14,19
(Corte Esclusiva)	m <sup>2</sup> 83,37	10,0%	m <sup>2</sup> 8,34
<b>Superficie ragguagliata</b>			
Abitativa	m <sup>2</sup> 117,90		
Balconi	m <sup>2</sup> 14,19		
Corte	m <sup>2</sup> 8,34		
<b>Superficie commerciale</b>	<b>m<sup>2</sup> 140,43</b>		



**Superficie commerciale totale** **m<sup>2</sup> 323,65**

Legittimità edilizia – urbanistica**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Fabbricato edificato originariamente ante 1967

Poi ristrutturato come da titoli autorizzativi allegati



### Titoli autorizzativi esaminati

1. concessione edilizia 100 protocollo nr. 2087 del 12.12.1987 nr. 2672 Registro Costruzioni;
2. concessione edilizia 100 protocollo nr. 2510 del 13.07.1991;
3. Pratica edilizia nr. 2877/2006 con D.I.A. del 20.11.2006;

**(Non si è reperito alcun Attestato di Conformità Energetica, documento necessario all'effettuazione di eventuali alienazioni, la cui predisposizione comporta un costo di euro 350,00 + IVA e ritenute di legge.)**

Fonte documentazione visionata: COMUNE DI PROVAGLIO D'ISEO – UFFICIO TECNICO SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA (Data verifica urbanistica 08/04/2019)

### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico P.G.T.

### Limitazioni urbanistiche

Non si sono riscontrate limitazioni urbanistiche in merito alla struttura in esame.

## 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 alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Provaglio d'Iseo 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 esclusione :

- 1) della corte che presenta un unico accesso, **(la regolarizzazione comporterebbe una pratica edilizia (costo euro 1.500,00+iva e ritenute di legge) oltre alcune opere edili (costo stimato opere euro 6.000,00 iva compresa)).;**
- 2) della mancata realizzazione di due scale esclusive di collegamento tra il piano terra e primo, in aggiunta a quella esistente finalizzate a rendere indipendenti le due unità come censite;
- 3) della mancata realizzazione di servizi igienici sulla particella sub. 6 in modifica a quello esistente;
- 4) della mancata realizzazione di pareti divisorie interne al piano primo del sub. 6 che permetteva di trasformare il locale disimpegno in due locali.





## Rispondenza catastale

### Immobili identificati in mappa al:

1) Foglio 12 Sezione NCT particella 145 Sub. 6 categoria A/4 classe 3 consistenza 6,00 vani Rendita € 163,30 - variazione del 13.07.2007 protocollo nr. BS0325669 in atti dal 13.07.2007 PER VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (nr. 122361.3/2007) – Variazione del 18.03.1996 in atti dal 17.03.1999 VAR. CLASS. PROGETTO STRAORDINARIO 98-99 (nr. 5437.1/1996) IN QUANTO CENSITO CON PARTICELLA FOGLIO 16 NR. 2663 SUB. 6 – VARIAZIONE in data 31.12.1986 nr. 36228.1/1986 in variazione della particella 2663 sub. 1 graffata con la particella 309.

2) Foglio 12 Sezione NCT particella 145 Sub. 7 categoria A/4 classe 3 consistenza 7,00 vani Rendita € 190,52 - variazione del 13.07.2007 protocollo nr. BS0325669 in atti dal 13.07.2007 PER VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (nr. 122361.3/2007) – Variazione del 18.03.1996 in atti dal 17.03.1999 VAR. CLASS. PROGETTO STRAORDINARIO 98-99 (nr. 5437.1/1996) IN QUANTO CENSITO CON PARTICELLA FOGLIO 16 NR. 2663 SUB. 6 – VARIAZIONE in data 31.12.1986 nr. 36228.1/1986 in variazione della particella 2663 sub. 1 graffata con la particella 309.

**Intestazione:** [REDACTED]

Elenco documentazione visionata: VISURE STORICHE / SCHEDA PLANIMETRICA / MAPPE CATASTALI (Data verifica catastale 07 / 02 / 2019)

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA 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

La REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, ad esclusione della corte esclusiva delle due unità che risulta essere utilizzata come corte comune presentando un unico accesso, **(la regolarizzazione delle schede comporterebbe una spesa di euro 1.000,00 + iva e ritenute di legge =).**

### Verifica della titolarità

#### **Titolo di provenienza:**

ATTO COMPRAVENDITA IN DATA 15.03.1984 NOTAIO RENATO ANESSI REPERTORIO NR. 48392/10692, REGISTRATO A BRESCIA IL 22.03.1984 AL NR. 2859 E TRASCRITTO A BRESCIA IL 02/04/1984 AI NR. 8674/6593 CON IL QUALE [REDACTED] ACQUISIRONO IN COMUNIONE DEI BENI LA PROPRIETÀ DI 1/1 DA [REDACTED] (Quota di proprietà 100/100 Esecutati)

#### **Titoli precedenti:**

Nessuno

Pag. 9

Geom. Mazzoli Pietro Giovanni

Collegio Geometri di Brescia n° 4949

Consulente Tecnico Tribunale di Brescia cat. VII n° 193

Piazza Vielmi 10 25043 Breno BS Tel. e Fax 0364321551

[mazzolip@libero.it](mailto:mazzolip@libero.it)



### Condizioni limitanti

Servitù: NO  
Vincoli: NO  
Oneri: NO  
Pesi: NO

### Gravami:

**ISCRIZIONE** CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 30.09.2008 AI NR. ~~4757/598~~ PER IPOTECA VOLONTARIA A CONCESSIONE MUTUO A FAVORE DELLA BANCA VALSABBINA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN VESTONE – ATTO NOTAIO ~~CAMPAGNONE~~ DEL ~~24.09.2008~~ REPERTORIO NR. ~~2008/2095~~

**ISCRIZIONE** CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 08.02.2012 AI NR. ~~1770/538~~ PER IPOTECA VOLONTARIA A CONCESSIONE MUTUO A FAVORE DELLA BANCA VALSABBINA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN VESTONE – ATTO NOTAIO ~~CAMPAGNONE~~ DEL 06.02.2012 REPERTORIO NR. ~~2012/3074~~

**TRASCRIZIONE** CONSERVATORIA DI BRESCIA DEL 24.09.2018 AI NR. ~~11056/6540~~ PER ATTO ESECUTIVO CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE A FAVORE DELLA BANCA VALSABBINA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI CON SEDE IN VESTONE – ATTO DELL'UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRESCIA DEL 27.06.2018 REPERTORIO NR. ~~2018~~

### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Abitato da FAMILIARI e saltuariamente dall'esecutato stesso . Non risulta nessun contratto d'affitto.

### Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

**NON SUSSISTONO** formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

### Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

**NON SUSSISTONO** formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

### 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 o a base d'asta** 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.

### Condizioni limitative

UTILIZZATO COME ABITAZIONE DALL'ESECUTATO E/O DAI FAMILIARI

-L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

-Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato un criterio di valutazione utilizzando "Metodo del confronto / Sistema di Stima con almeno nr. 3 immobili comparabili"

### Riepilogo dei valori di stima

(Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa)

**1) Catasto Fabbricati Comune di Provaglio d'Iseo sezione urbana NCT foglio 12 particella 145 subalterno 6 categoria A/4 classe 3 consistenza 6,0 vani rendita euro 163,30;**

**2) Catasto Fabbricati Comune di Provaglio d'Iseo sezione urbana NCT foglio 12 particella 145 subalterno 7 categoria A/4 classe 3 consistenza 7,0 vani rendita euro 190,52;**

**Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 240.000,00=**

**IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO LOTTO 1 O VALORE A BASE D'ASTA, VIENE QUANTIFICATO IN € 226.555,00 = € 700,00 mq**

(Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza e l'uso dei beni comuni non censibili)

08.04.2019

Geom. Mazzoli Pietro



Pag. 11

