RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

T R I B U N A L E D I B R E S C I A

Esecuzione Immobiliare n. 178/2025

Giudice delegato: **Illustrissimo giudice Liana Zaccara**

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato:

Esecutati:

Intervenuti alla data di stima:

Architetto Martinazzoli Alessandro
Con sede in Monticelli Brusati
Via: Don Stefano Arici n.76 b
P.Iva: 03341750986
C.f.: MRTLSN84C06B149Y

Esperto incaricato

Architetto Martinazzoli Alessandro

Via: Don Stefano Arici 76b – Monticelli Brusati (Bs)
CF: MRTLSN84C06B149Y
Tel : 3278220087
Mail: info@amastudio.eu

Pec: alessandro.martinazzoli@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia: nr 2916

Timbro e firma 

Date

Nomina dell'esperto: 20/02/2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 27/02/2026

Data della consegna del rapporto di valutazione : 07/04/2026

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 26/05/2025

Identificazione dei lotti

Lotto 1 (Sez. NCT, Foglio n. 8, mappale n. 3518, subalterno n.24)

- **Appartamento bilocale al piano terzo**
  (Con quota parte parti comuni relative a vano scala comune, locale caldaia e corte comune fatta eccezione per il solo sub. 35)
  Ubicazione: Idro, via Trento n. 83 piano terzo

- Identificativi catastali: Sezione NCT Foglio: 8 Mappale: 3518
  Subalterno 24 - cat. A/2, Classe 3, consistenza: 2,5 vani, Totale: 47 mq – Totale escluse aree scoperte: 46 mq, rendita € 103,29
  Quota di proprietà: 1000/1000 Diritto di proprietà: 1/1

- **:** proprietà 1000/1000 Divisibilità dell'immobile: non possibile

Lotto 2 (Sez. NCT, Foglio n. 8, mappale n. 3518, subalterno n.25)

- **Appartamento bilocale al piano terzo**
  (Con quota parte parti comuni relative a vano scala comune, locale caldaia e corte comune fatta eccezione per il solo sub. 35)
  Ubicazione: Idro, via Trento n. 83 piano terzo

- Identificativi catastali: Sezione NCT Foglio: 8 Mappale: 3518
  Subalterno 25 - cat. A/2, Classe 3, consistenza: 2,5 vani, Totale: 45 mq – Totale escluse aree scoperte: 43 mq, rendita € 103,29
  Quota di proprietà: 1000/1000 Diritto di proprietà: 1/1

- **:** proprietà 1000/1000 Divisibilità dell'immobile: non possibile

Lotto 3 (Sez. NCT, Foglio n. 8, mappale n. 3518, subalterno n.26)

- **Appartamento bilocale al piano terzo**
  (Con quota parte parti comuni relative a vano scala comune, locale caldaia e corte comune fatta eccezione per il solo sub. 35)
  Ubicazione: Idro, via Trento n. 83 piano terzo

- Identificativi catastali: Sezione NCT Foglio: 8 Mappale: 3518
  Subalterno 26 - cat. A/2, Classe 3, consistenza: 3 vani, Totale: 45 mq – Totale escluse aree scoperte: 43 mq, rendita € 123,95
  Quota di proprietà: 1000/1000 Diritto di proprietà: 1/1

- **:** proprietà 1000/1000 Divisibilità dell'immobile: non possibile

VALORI PARZIALI:

LOTTO 1

- Valore in libero mercato: **65.000 €** Valore in caso di vendita forzata: **52.000 €**

LOTTO 2

- Valore in libero mercato: **59.000 €** Valore in caso di vendita forzata: **47.000 €**

LOTTO 3

- Valore in libero mercato: **54.000 €** Valore in caso di vendita forzata: **43.000 €**

LOTTO 1

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	□ Si	X No	vedi pagina: 13
Conformità catastale	□ Si	X No	vedi pagina: 15
Conformità titolarità	X Si	□ No	

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	□ No	X Si	vedi pagina: 16
Spese condominiali arretrate	X No	□ Si	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	□ No	X Si	vedi pagina: 16
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	□ No	X Si	vedi pagina: 16

Limitazioni

Assunzioni limitative	X No	□ Si
Condizioni limitative	X No	□ Si

Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini
2. Inquadramento dell'immobile
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione
4. Audit documentale e Due Diligence
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica
4.2 Rispondenza catastale
4.3 Verifica della titolarità
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente
7. Analisi estimativa
8. Riepilogo dei valori di stima
9. Dichiarazione di rispondenza
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione
11. Bibliografia

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- **Studio della pratica assegnata**
- **Accesso al catasto e alla conservatoria** per verifiche in data 02/03/2026
- **Primo sopralluogo** effettuato in data 27/03/2026, **secondo sopralluogo** effettuato in data 02/04/2026 con rilievo fotografico interno ed esterno.
- **Verifica urbanistica** riguardante i mappali effettuata in data 23/03/2026:

  Identificativi catastali: Sezione NCT Foglio: 8 Mappale: 3518
  Subalterno 24 - cat. A/2, Classe 3, consistenza: 2,5 vani, Totale: 47 mq – Totale escluse aree scoperte: 46 mq, rendita € 103,29

  Identificativi catastali: Sezione NCT Foglio: 8 Mappale: 3518
  Subalterno 25 - cat. A/2, Classe 3, consistenza: 2,5 vani, Totale: 45 mq – Totale escluse aree scoperte: 43 mq, rendita € 103,29

  Identificativi catastali: Sezione NCT Foglio: 8 Mappale: 3518
  Subalterno 26 - cat. A/2, Classe 3, consistenza: 3 vani, Totale: 45 mq – Totale escluse aree scoperte: 43 mq, rendita € 123,95

- **Acquisizione** presso l'**ufficio tecnico** del comune di Idro delle seguenti **autorizzazioni:**

- **Licenza di costruzione n. 86/1968 del 31/08/1968** relativa all'immobile in Idro, Via Trento n.83 riguardante l'edificazione dell'immobile adibito ad esercizio pubblico (Pensione) ed esposizione immobiliare.
- **Licenza di costruzione n. 109/1968 del 22/08/1968** riguardante **la proroga e sostituzione della licenza n. 86/1968** relativa all'immobile in Idro, Via Trento n.83 riguardante l'edificazione dell'immobile adibito ad esercizio pubblico (Pensione). Esposizione immobiliare.
- **Autorizzazione all'abitabilità** del 1 Agosto 1972 dell'immobile in Idro, via Trento n. 83 adibito ad abitazione civile e albergo.
- **Concessione edilizia n. 650/78 del 17/11/1978** relativa all'immobile in Idro, Via Trento n.83 riguardante la sistemazione interna dell'hotel Idro ed in particolare la differente disposizione interna e la creazione di tre mini appartamenti al piano sottotetto (secondo) abitazione civile e albergo.
- **Concessione edilizia n. 665/85 del 04/02/1986** relativa all'immobile in Idro, Via Trento n.83 riguardante la formazione di due appartamenti da ricavare nel sottotetto esistente.
- **Concessione edilizia n. 692/86 del 20/02/1987** relativa all'immobile in Idro, Via Trento n.83 riguardante la costruzione di nuova centrale termica.
- **Domanda di sanatoria per abuso edilizio n. 118/86 del 07/11/1989** relativa all'immobile in Idro, Via Trento n.83 riguardante la sanatoria per costruzione di magazzino.

- **Concessione edilizia n. 16/91 del 20/03/1991** relativa all'immobile in Idro, Via Trento n.83 riguardante la costruzione di garages interrati
- **Concessione edilizia n. 60/94 del 20/10/1994** relativa all'immobile in Idro, Via Trento n.83 riguardante la ristrutturazione fabbricato ad uso turistico-recettivo
- **Concessione edilizia n. 10/97 del 20/06/1997** relativa all'immobile in Idro, Via Trento n.83 riguardante la costruzione autorimesse e piscina interrate

- **Comparazione parametrica e stesura relazione peritale**

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

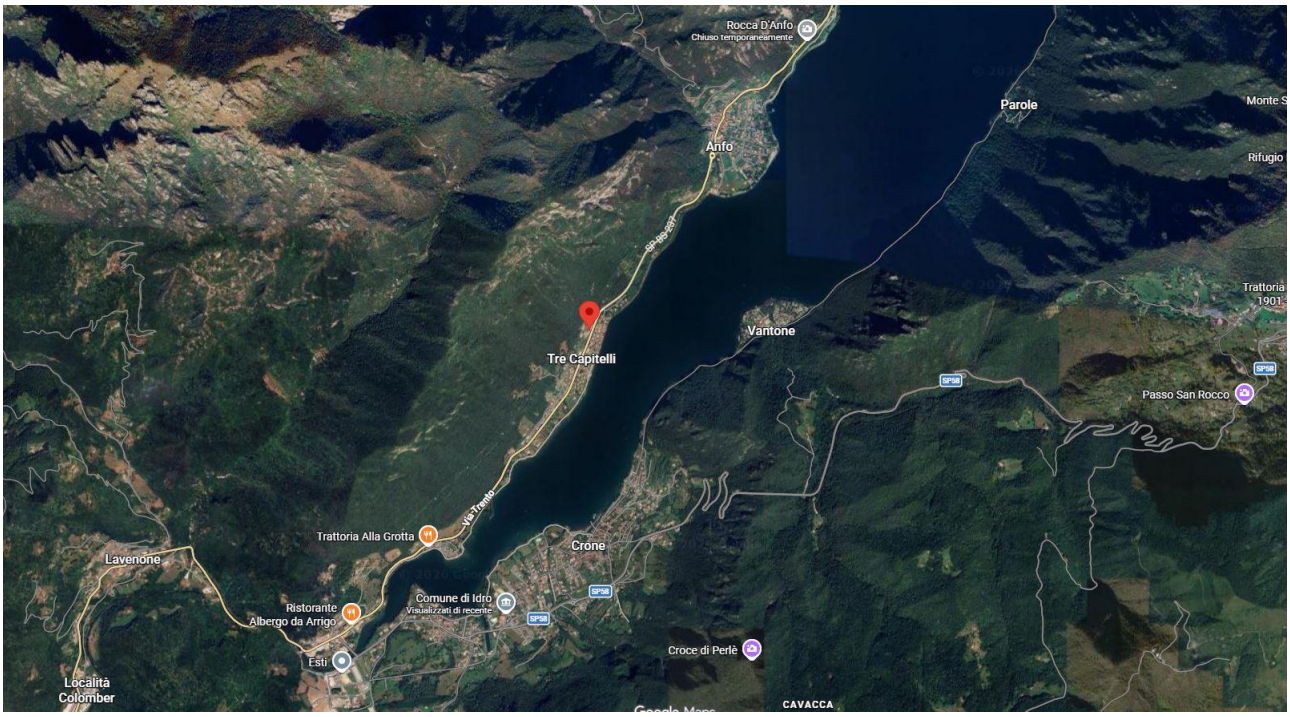
Lotto 1 (Sez. NCT, Foglio n. 8, mappale n. 3518, subalterno n.24)
Lotto 2 (Sez. NCT, Foglio n. 8, mappale n. 3518, subalterno n.25)
Lotto 3 (Sez. NCT, Foglio n. 8, mappale n. 3518, subalterno n.26)

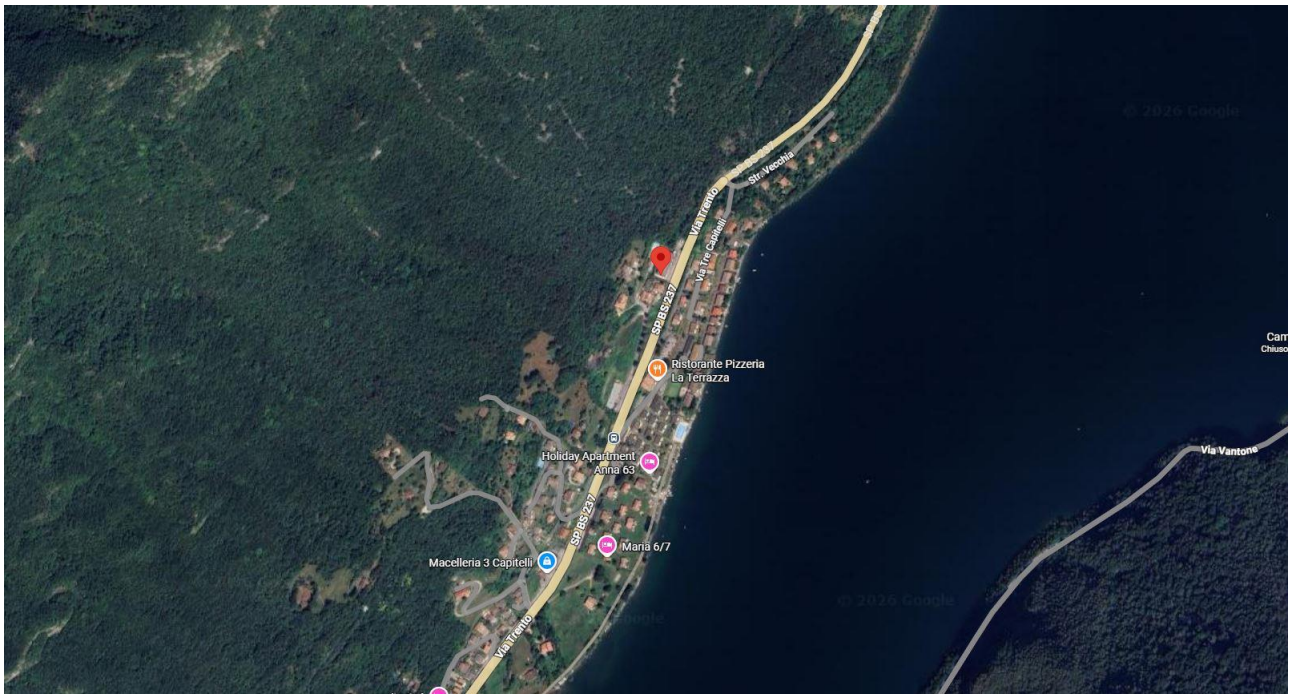
Localizzazione

Provincia: Brescia

Comune: Idro

Via: Trento n. 83





Google Maps

Destinazione urbanistica dell'immobile: residenziale e commerciale

Tipologia immobiliare: blocco edilizio isolato.

Tipologia edilizia dei fabbricati: edificio multipiano.

Tipologia edilizia unità immobiliari: appartamenti e spazi commerciali

Caratteristiche generali dell'immobile: spazi commerciali al piano terra e primo, appartamenti al piano secondo e terzo.

Superficie commerciale:

Lotto1: 59,72 mq
Lotto2: 55,15 mq
Lotto3: 54,60 mq

Caratteri domanda e offerta: privato

Forma di mercato. Concorrenza monopolistica

Filtering: assente

Fase del mercato immobiliare: neutra.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE:

Lotto 1 (Sez. NCT, Foglio n. 8, mappale n. 3518, subalterno n.24)

Descrizione sintetica dell'immobile staggito
Confini edificio:

X Nord: altra unità immobiliare
X Sud: altra unità immobiliare
X Ovest: corpo scale e ballatoio
X Est: nessuno

Consistenza:

X Rilievo fotografico
X Interno ed esterno
□ Solo esterno
X Diretto in loco con verifica dimensionale a campione
X Data del sopralluogo: 02/04/2026
X Desunto graficamente da:
X Planimetria catastale
□ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
□ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

X SLP- Superficie lorda pavimento
□ SIL - Superficie Interna Lorda
□ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà (SLP)

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie abitabile	m^2	49,00	100 %
Superficie logge	m^2	3,50	30 %
Superficie comune	m^2	965,00	1 %
Superficie commerciale	**m^2**	**59,72**	

Caratteristiche qualitative
Livello di piano: piano terzo
Numero di servizi: uno
Impianto idrotermosanitario in dotazione: riscaldamento con radiatori.
Impianto elettrico in dotazione: di tipo civile.

DATO IMMOBILIARE:

Lotto 2 (Sez. NCT, Foglio n. 8, mappale n. 3518, subalterno n.25)

Descrizione sintetica dell'immobile staggito
Confini edificio:

X Nord: altra unità immobiliare
X Sud: altra unità immobiliare
X Ovest: ballatoio
X Est: nessuno

Consistenza:

X Rilievo fotografico
X Interno ed esterno
□ Solo esterno
X Diretto in loco con verifica dimensionale a campione
X Data del sopralluogo: 02/04/2026
X Desunto graficamente da:
X Planimetria catastale
□ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
□ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

X SLP- Superficie lorda pavimento
□ SIL - Superficie Interna Lorda
□ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà (SLP)

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie abitabile	m^2	44,00	100 %
Superficie logge	m^2	5,00	30 %
Superficie comune	m^2	965,00	1 %
Superficie commerciale	**m^2**	**55,15**	

Caratteristiche qualitative:
Livello di piano: piano terzo
Numero di servizi: uno
Impianto idrotermosanitario in dotazione: riscaldamento con radiatori.
Impianto elettrico in dotazione: di tipo civile.

DATO IMMOBILIARE:

Lotto 3 (Sez. NCT, Foglio n. 8, mappale n. 3518, subalterno n.26)

Descrizione sintetica dell'immobile staggito
Confini edificio:

X Nord: nessuna
X Sud: altra unità immobiliare
X Ovest: corpo scale e ballatoio
X Est: terrazza

Consistenza:

X Rilievo fotografico
X Interno ed esterno
□ Solo esterno
X Diretto in loco con verifica dimensionale a campione
X Data del sopralluogo: 23/03/2026
X Desunto graficamente da:
X Planimetria catastale
□ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
□ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

X SLP- Superficie lorda pavimento
□ SIL - Superficie Interna Lorda
□ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà (SLP)

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Superficie abitabile	m^2	43,00	100 %
Superficie logge	m^2	6,50	30 %
Superficie comune	m^2	965,00	1 %
Superficie commerciale	**m^2**	**54,60**	

Caratteristiche qualitative:
Livello di piano: piano terzo
Numero di servizi: uno
Impianto idrotermosanitario in dotazione: riscaldamento con radiatori.
Impianto elettrico in dotazione: di tipo civile.

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

X Fabbricato edificato precedentemente al 1967 ma con importanti modifiche effettuate successivamente al 01/09/1967

□ Fabbricati anteriori 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

X Elenco (si veda documentazione allegata):

- **Licenza di costruzione n. 86/1968 del 31/08/1968** relativa all'immobile in Idro, Via Trento n.83 riguardante l'edificazione dell'immobile adibito ad esercizio pubblico (Pensione) ed esposizione immobiliare.
- **Licenza di costruzione n. 109/1968 del 22/08/1968** riguardante **la proroga e sostituzione della licenza n. 86/1968** relativa all'immobile in Idro, Via Trento n.83 riguardante l'edificazione dell'immobile adibito ad esercizio pubblico (Pensione). Esposizione immobiliare.
- **Autorizzazione all'abitabilità** del 1 Agosto 1972 dell'immobile in Idro, via Trento n. 83 adibito ad abitazione civile e albergo.
- **Concessione edilizia n. 650/78 del 17/11/1978** relativa all'immobile in Idro, Via Trento n.83 riguardante la sistemazione interna dell'hotel Idro ed in particolare la differente disposizione interna e la creazione di tre mini appartamenti al piano sottotetto (secondo).
- abitazione civile e albergo.
- **Concessione edilizia n. 665/85 del 04/02/1986** relativa all'immobile in Idro, Via Trento n.83 riguardante la formazione di due appartamenti da ricavare nel sottotetto esistente
- **Concessione edilizia n. 692/86 del 20/02/1987** relativa all'immobile in Idro, Via Trento n.83 riguardante la costruzione di nuova centrale termica
- **Domanda di sanatoria per abuso edilizio n. 118/86 del 07/11/1989** relativa all'immobile in Idro, Via Trento n.83 riguardante la sanatoria per costruzione di magazzino
- **Concessione edilizia n. 16/91 del 20/03/1991** relativa all'immobile in Idro, Via Trento n.83 riguardante la costruzione di garages interrati
- **Concessione edilizia n. 60/94 del 20/10/1994** relativa all'immobile in Idro, Via Trento n.83 riguardante la ristrutturazione fabbricato ad uso turistico-recettivo
- **Concessione edilizia n. 10/97 del 20/06/1997** relativa all'immobile in Idro, Via Trento n.83 riguardante la costruzione autorimesse e piscina interrate

X Fonte documentazione visionata: ufficio tecnico comune di Idro

X Data verifica urbanistica: 23/03/2026

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico vigente: PGT

Convenzione Urbanistiche: nessuna

Limitazioni urbanistiche

Per vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici specifici si consulti il PGT vigente del comune di Idro.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Martinazzoli Alessandro, iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia nr. 2916, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Fiesse 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 citati.

X la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

- Difformità interne (Esempio: differenze nelle dimensioni dei locali)
- Presenza di autorizzazione all'abitabilità del 1972 (Non aggiornata con gli ultimi interventi edilizi)

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili: sanabili

Costo indicativo regolarizzazione per **singolo lotto**:

- 1000€ per CILA
- 500€ per AGIBILITA'

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificato in mappa al:

- **(Sez. NCT, Foglio n. 8, mappale n. 3518, subalterno n.24**

  Identificativi catastali: Sezione NCT Foglio: 8 Mappale: 3518
  Subalterno 24 - cat. A/2, Classe 3, consistenza: 2,5 vani, Totale: 47 mq – Totale escluse aree scoperte: 46 mq, rendita € 103,29

  Elenco documentazione visionata: (Si veda scheda catastale allegata)

  Data verifica catastale: 02/03/2026

- **(Sez. NCT, Foglio n. 8, mappale n. 3518, subalterno n.25)**

  Identificativi catastali: Sezione NCT Foglio: 8 Mappale: 3518
  Subalterno 25 - cat. A/2, Classe 3, consistenza: 2,5 vani, Totale: 45 mq – Totale escluse aree scoperte: 43 mq, rendita € 103,29

  Elenco documentazione visionata: (Si veda scheda catastale allegata)

  Data verifica catastale: 02/03/2026

- **(Sez. NCT, Foglio n. 8, mappale n. 3518, subalterno n.26)**

  Identificativi catastali: Sezione NCT Foglio: 8 Mappale: 3518
  Subalterno 26 - cat. A/2, Classe 3, consistenza: 3 vani, Totale: 45 mq – Totale escluse aree scoperte: 43 mq, rendita € 123,95

  Elenco documentazione visionata: (Si veda scheda catastale allegata)

  Data verifica catastale: 02/03/2026

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Martinazzoli Alessandro, iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia al nr. 2916, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'ufficio catastale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

□ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale degli immobili.

X la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: piante non corrispondenti alle pratiche urbanistiche autorizzate e alla situazione attuale.

Note: costo indicativo rifacimento scheda catastale (una per lotto): 500€
costo indicativo rifacimento elaborato planimetrico se necessario: 1000€

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità:

Titolo di provenienza

Quota di proprietà:

: proprietà 1/1

Condizioni limitanti

☐ Servitù di passaggio

☐ Convenzione

☐ Gravami

X Ipoteche (si vedano allegati)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

X Libero: sub. 26

X Occupati: occupati da soggetti terzi sub. 24 e 25 non in casa al momento del sopralluogo

(Si veda relazione del custode)

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

- Non esistono vincoli o oneri di carattere condominiale
- Non esistono vincoli o oneri di carattere storico-artistico

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

- Non esistono vincoli o oneri non opponibili **all'acquirente ad eccezione di quelli indicati nell'ispezione ipotecaria. (Si vedano allegati)**

7. 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 forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) 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."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"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** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) 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."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"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."

Assunzioni limitative

Nessuna

Condizioni limitative

Nessuna

Verifica del migliore e più conveniente uso *(HBU_ Highest and Best Use)*

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.

X Si

□ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

X Metodo del confronto

- X MCA con nr. 3 comparabili
- □ Sistema di Stima
- □ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- □ Sistema di ripartizione
- □ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- □ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

□ Finanziario

- □ Capitalizzazione diretta
- □ Capitalizzazione finanziaria
- □ Analisi del flusso di cassa scontato

□ Dei costi

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.
In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 178/2025

LOTTO NR. 1

Lotto 1 (Sez. NCT, Foglio n. 8, mappale n. 3518, subalterno n.24)

- **Appartamento bilocale al piano terzo**
  (Con quota parte parti comuni relative a vano scala comune, locale caldaia e corte comune fatta eccezione per il solo su. 35)
  Ubicazione: Idro, via Trento n. 83 piano terzo

- Identificativi catastali: Sezione NCT Foglio: 8 Mappale: 3518
  Subalterno 24 - cat. A/2, Classe 3, consistenza: 2,5 vani, Totale: 47 mq – Totale escluse aree scoperte: 46 mq, rendita € 103,29
  Quota di proprietà: 1000/1000 Diritto di proprietà: 1/1

- : proprietà 1000/1000 Divisibilità dell'immobile: non possibile

VALORE TOTALE:
Valore in libero mercato: **65.000 €** Valore in caso di vendita forzata: **52.000 €**

Lotto 2 (Sez. NCT, Foglio n. 8, mappale n. 3518, subalterno n.25)

- **Appartamento bilocale al piano terzo**
  (Con quota parte parti comuni relative a vano scala comune, locale caldaia e corte comune fatta eccezione per il solo su. 35)
  Ubicazione: Idro, via Trento n. 83 piano terzo

- Identificativi catastali: Sezione NCT Foglio: 8 Mappale: 3518
  Subalterno 25 - cat. A/2, Classe 3, consistenza: 2,5 vani, Totale: 45 mq – Totale escluse aree scoperte: 43 mq, rendita € 103,29
  Quota di proprietà: 1000/1000 Diritto di proprietà: 1/1

- **:** proprietà 1000/1000 Divisibilità dell'immobile: non possibile

VALORE TOTALE:
Valore in libero mercato: **59.000 €** Valore in caso di vendita forzata: **47.000 €**

Lotto 3 (Sez. NCT, Foglio n. 8, mappale n. 3518, subalterno n.26)

- **Appartamento bilocale al piano terzo**
  (Con quota parte parti comuni relative a vano scala comune, locale caldaia e corte comune fatta eccezione per il solo su. 35)
  Ubicazione: Idro, via Trento n. 83 piano terzo

- Identificativi catastali: Sezione NCT Foglio: 8 Mappale: 3518
  Subalterno 26 - cat. A/2, Classe 3, consistenza: 3 vani, Totale: 45 mq – Totale escluse aree scoperte: 43 mq, rendita € 123,95
  Quota di proprietà: 1000/1000 Diritto di proprietà: 1/1

- **:** proprietà 1000/1000 Divisibilità dell'immobile: non possibile

VALORE TOTALE:
Valore in libero mercato: **54.000 €** Valore in caso di vendita forzata: **43.000 €**

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.
La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.
Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Arch. Martinazzoli Alessandro

Iscritto all'Ordine/Albo: Ordine degli architetti di Brescia al n°2916

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.

X Di non aver agito in conflitto di interesse.

X Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.

X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.

X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.

X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.

X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.

X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.

X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.

X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.

X Ha ispezionato di persona la proprietà dall'esterno e dall'interno.

X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma A. Martinazzoli

Data rapporto valutazione: 07/04/2026

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
3. Elaborati fotografici
4. Titoli autorizzativi
5. Schede catastali
6. Visure catastali
7. Ispezione ipotecaria
8. Interrogazione contratti affitto
9. Restituzione grafica sub. 24-25-26

11. Bibliografia

IVSC : International Valutation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti