ALLEGATO 1

Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato

SUBALTERNO N. 24

ALLEGATO 1 - STIMA DEL VALORE DI MERCATO (METODO M.C.A)

Tabella dei dati				
	X	**Unità 1**	**Unità 2**	**Unità 3**
Prezzo (€)	**?**	€ 60.000	€ 55.000	€ 65.000
Data DAT (mesi)	0	12	12	-12
Superficie principale P.1 (SLP)	49	45	42	50
Logge (LOG)	3,5	7	5	6
Parti comuni (PC)	965	1000	800	550
Climatizzatore	No	No	Si	No
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Discreto	Buono

Calcolo della superficie commerciale	
Unità x	59,70
Unità 1	57,10
Unità 2	51,50
Unità 3	57,30

Prezzi marginali

Prezzo marginale della data (DAT)	
Unità di misura	(€/mese)
Formula	PRZ x I dat/12
Prezzo unità 1 x (-0,015/12) =	**€ 167,00**
Prezzo unità 2 x (-0,015/12) =	**€ 164,00**
Prezzo unità 3 x (-0,015/12) =	**€ 163,00**

Prezzo marginale superficie principale (SLP)	
Unità di misura	(€/mq)
Formula	Minimo dei prezzi medi
Prezzo unità 1/ Superficie principale = 60.000:45 =	1333 €/mq
Prezzo unità 2/ Superficie principale = 55.000:42 =	1309 €/mq
Prezzo unità 3/ Superficie principale = 65.000:50 =	1300 €/mq
Prezzo marginale considerato	**1300 €/mq**

Prezzo marginale logge (LOG)	
Unità di misura	(€/mq)
Formula	Slp x Coeff. Logge
LOG = 1300 x 0,30	**390 €/mq**

Prezzo marginale parti comuni (PC)	
Unità di misura	(€/mq)
Formula	Slp x Coeff. parti comuni
PC = 1300 x 0,01	**13 €/mq**

Prezzo marginale climatizzatore (CLI)	
Unità di misura	(€/mq)
Formula	a corpo
STM = 5000 €	**5.000 €**

Prezzo marginale manutenzione (STM)	
Unità di misura	corpo
Formula	Computo a costo
STM = 5000 €	**5.000 €**

Tabella di valutazione			
	Unità 1	**Unità 2**	**Unità 3**
Prezzo (€)	€ 60.000	€ 55.000	€ 65.000
Data DAT (mesi)	12 x 167= 2004 €	12 x 167= -2004 €	12 x 163 = -1956 €
Superficie principale (SLP)	4 x 1300= 5200 €	7 x 1300 = 9100 €	1 x 1300 = 1300 €
Logge (LOG)	3,5 x 390= 1365 €	1,5 x 390= 585 €	2,5 x 390= 975 €
Parti comuni (PC)	35 x 13 =455 €	165 x 13= -2145 €	415x 13 = -5395 €
Climatizzatore (CLI)	€ -	€ 5.000	€ -
Stato di manutenzione (STM)	€ -	-€ 5.000	€ -
Prezzi corretti	€ 65.384	€ 63.656	€ 66.164

Verifica attendibilità valori di stima

$d\% = \frac{Vmax - Vmin}{Vmin} .100$ $\quad \frac{d\% = 66.164 - 63.656 .100 =}{63.656}$ **3,94%** < 5%

Tabella di valutazione			
	Unità 1	**Unità 2**	**Unità 3**
Prezzo corretto (€)	€ 65.384	€ 63.656	€ 66.164
Attribuzione peso comparabile	1/3	1/3	1/3
Prezzo ponderato (€)	€ 21.795	€ 21.219	€ 22.055
Prezzo atteso (€)	65.068 €		
	Valore arrotondato		**65.000 €**

ALLEGATO 2

Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata

ALLEGATO 2 - STIMA VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

ABBATTIMENTO FORFETARIO DEL VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO
Trattandosi di esecuzione forzata causa
vendita giudiziaria viene operata una
riduzione forfetaria di circa il 20% del
valore di mercato.

Risulta pertanto il seguente valore:

• Valore ridotto = € 65.000 – 20% = 52.000 €

IL VALORE VIENE ARROTONDATO A: 52.000 €

ALLEGATO 1

Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato

SUBALTERNO N. 25

ALLEGATO 1 - STIMA DEL VALORE DI MERCATO (METODO M.C.A)

Tabella dei dati				
	X	**Unità 1**	**Unità 2**	**Unità 3**
Prezzo (€)	**?**	€ 60.000	€ 55.000	€ 65.000
Data DAT (mesi)	0	12	12	-12
Superficie principale P.1 (SLP)	44	45	42	50
Logge (LOG)	5	7	5	6
Parti comuni (PC)	965	1000	800	550
Climatizzatore	No	No	Si	No
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Discreto	Buono

Calcolo della superficie commerciale	
Unità x	55,15
Unità 1	57,10
Unità 2	51,50
Unità 3	57,30

Prezzi marginali

Prezzo marginale della data (DAT)	
Unità di misura	(€/mese)
Formula	PRZ x I dat/12
Prezzo unità 1 x (-0,015/12) =	**€ 167,00**
Prezzo unità 2 x (-0,015/12) =	**€ 164,00**
Prezzo unità 3 x (-0,015/12) =	**€ 163,00**

Prezzo marginale superficie principale (SLP)	
Unità di misura	(€/mq)
Formula	Minimo dei prezzi medi
Prezzo unità 1/ Superficie principale = 60.000:45 =	1333 €/mq
Prezzo unità 2/ Superficie principale = 55.000:42 =	1309 €/mq
Prezzo unità 3/ Superficie principale = 65.000:50 =	1300 €/mq
Prezzo marginale considerato	**1300 €/mq**

Prezzo marginale logge (LOG)	
Unità di misura	(€/mq)
Formula	Slp x Coeff. Logge
LOG = 1300 x 0,30	**390 €/mq**

Prezzo marginale parti comuni (PC)	
Unità di misura	(€/mq)
Formula	Slp x Coeff. parti comuni
PC = 1300 x 0,01	**13 €/mq**

Prezzo marginale climatizzatore (CLI)	
Unità di misura	(€/mq)
Formula	a corpo
STM = 5000 €	**5.000 €**

Prezzo marginale manutenzione (STM)	
Unità di misura	corpo
Formula	Computo a costo
STM = 5000 €	**5.000 €**

Tabella di valutazione			
	Unità 1	**Unità 2**	**Unità 3**
Prezzo (€)	€ 60.000	€ 55.000	€ 65.000
Data DAT (mesi)	12 x 167= 2004 €	12 x 167= -2004 €	12 x 163 = -1956 €
Superficie principale (SLP)	1 x 1300= 1300 €	2 x 1300 = -2600 €	6 x 1300 = 7800 €
Logge (LOG)	2 x 390= 780 €	€ -	1 x 390= 390 €
Parti comuni (PC)	35 x 13 = -455 €	165 x 13= 2145 €	415x 13 = 5395 €
Climatizzatore (CLI)	€ -	€ 5.000	€ -
Stato di manutenzione (STM)	€ -	€ 5.000	€ -
Prezzi corretti	€ 59.469	€ 57.741	€ 60.249

Verifica attendibilità valori di stima

$d\% = \frac{Vmax - Vmin}{Vmin} .100$ $\quad \frac{d\% = 60.249 - 57.741}{57.741} .100 =$ **4,34%** < 5%

Tabella di valutazione			
	Unità 1	**Unità 2**	**Unità 3**
Prezzo corretto (€)	€ 59.469	€ 57.741	€ 60.249
Attribuzione peso comparabile	1/3	1/3	1/3
Prezzo ponderato (€)	€ 19.823	€ 19.247	€ 20.083
Prezzo atteso (€)	59.153 €		
	Valore arrotondato		**59.000 €**

ALLEGATO 2

Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata

ALLEGATO 2 - STIMA VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

ABBATTIMENTO FORFETARIO DEL VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO
Trattandosi di esecuzione forzata causa
vendita giudiziaria viene operata una
riduzione forfetaria di circa il 20% del
valore di mercato.

Risulta pertanto il seguente valore:

• Valore ridotto = € 59.000 – 20% = 47.200 €

IL VALORE VIENE ARROTONDATO A: 47.000 €

ALLEGATO 1

Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato

SUBALTERNO N. 26

ALLEGATO 1 - STIMA DEL VALORE DI MERCATO (METODO M.C.A)

Tabella dei dati				
	X	**Unità 1**	**Unità 2**	**Unità 3**
Prezzo (€)	**?**	€ 60.000	€ 55.000	€ 65.000
Data DAT (mesi)	0	12	0	-12
Superficie principale P.1 (SLP)	43	45	42	50
Logge (LOG)	6,5	7	5	6
Parti comuni (PC)	965	1000	800	550
Climatizzatore	No	No	No	No
Stato di manutenzione	Discreto	Buono	Buono	Buono

Calcolo della superficie commerciale	
Unità x	54,60
Unità 1	57,10
Unità 2	51,50
Unità 3	57,30

Prezzi marginali

Prezzo marginale della data (DAT)	
Unità di misura	(€/mese)
Formula	PRZ x I dat/12
Prezzo unità 1 x (-0,015/12) =	**€ 167,00**
Prezzo unità 2 x (-0,015/12) =	**€ 164,00**
Prezzo unità 3 x (-0,015/12) =	**€ 163,00**

Prezzo marginale superficie principale (SLP)	
Unità di misura	(€/mq)
Formula	Minimo dei prezzi medi
Prezzo unità 1/ Superficie principale = 60.000:45 =	1333 €/mq
Prezzo unità 2/ Superficie principale = 55.000:42 =	1309 €/mq
Prezzo unità 3/ Superficie principale = 65.000:50 =	1300 €/mq
Prezzo marginale considerato	**1300 €/mq**

Prezzo marginale logge (LOG)	
Unità di misura	(€/mq)
Formula	Slp x Coeff. Logge
LOG = 1300 x 0,30	**390 €/mq**

Prezzo marginale parti comuni (PC)	
Unità di misura	(€/mq)
Formula	Slp x Coeff. parti comuni
PC = 1300 x 0,01	**13 €/mq**

Prezzo marginale climatizzatore (CLI)	
Unità di misura	(€/mq)
Formula	a corpo
STM = 5000 €	**5.000 €**

Prezzo marginale manutenzione (STM)	
Unità di misura	corpo
Formula	Computo a costo
STM = 5000 €	**5.000 €**

Tabella di valutazione			
	Unità 1	**Unità 2**	**Unità 3**
Prezzo (€)	€ 60.000	€ 55.000	€ 65.000
Data DAT (mesi)	12 x 167= 2004 €	€ -	12 x 163 = -1956 €
Superficie principale (SLP)	2 x 1300= - 2600 €	1 x 1300 = 1300 €	7 x 1300 = -9100 €
Logge (LOG)	0,5 x 390= -195 €	1,5 x 390= 585 €	0,5 x 390= - 195 €
Parti comuni (PC)	35 x 13 = -455 €	165 x 13= 2145 €	415x 13 = 5395 €
Climatizzatore (CLI)	€ -	€ -	€ -
Stato di manutenzione (STM)	-€ 5.000	-€ 5.000	-€ 5.000
Prezzi corretti	€ 53.754	€ 54.030	€ 54.534

Verifica attendibilità valori di stima

$d\% = \frac{Vmax - Vmin}{Vmin} .100$ $\quad\quad$ $d\% = \frac{54.030 - 53.754}{53.754} .100 =$ $\quad$ **0,51%** < 5%

Tabella di valutazione			
	Unità 1	**Unità 2**	**Unità 3**
Prezzo corretto (€)	€ 53.754	€ 54.030	€ 54.534
Attribuzione peso comparabile	1/3	1/3	1/3
Prezzo ponderato (€)	€ 17.918	€ 18.010	€ 18.178
Prezzo atteso (€)	54.106 €		
	Valore arrotondato		**54.000 €**

ALLEGATO 2

Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata

ALLEGATO 2 - STIMA VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

ABBATTIMENTO FORFETARIO DEL VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO
Trattandosi di esecuzione forzata causa vendita giudiziaria viene operata una riduzione forfetaria di circa il 20% del valore di mercato.

Risulta pertanto il seguente valore:

• Valore ridotto = € 54.000 – 20% = 43.200 €

IL VALORE VIENE ARROTONDATO A: 43.000 €

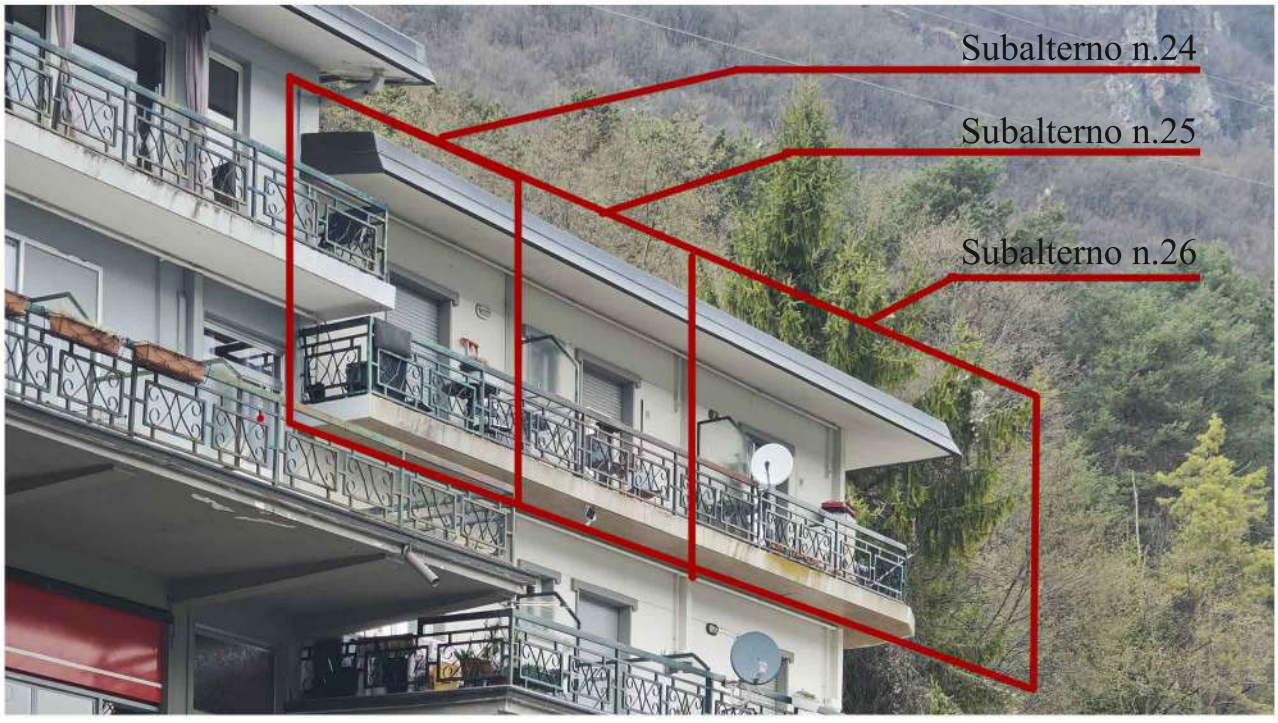
ALLEGATO 3

Elaborati fotografici

INQUADRAMENTO GENERALE



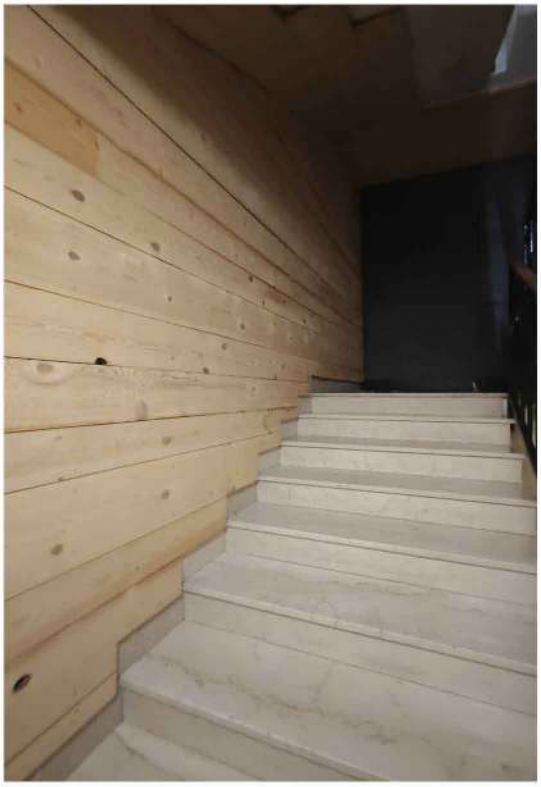
Vista esterna immobile sito in Idro via Trento n. 83
Identificazione subalterni



Vista esterna immobile sito in Idro via Trento n. 83
Identificazione subalterni

INQUADRAMENTO GENERALE



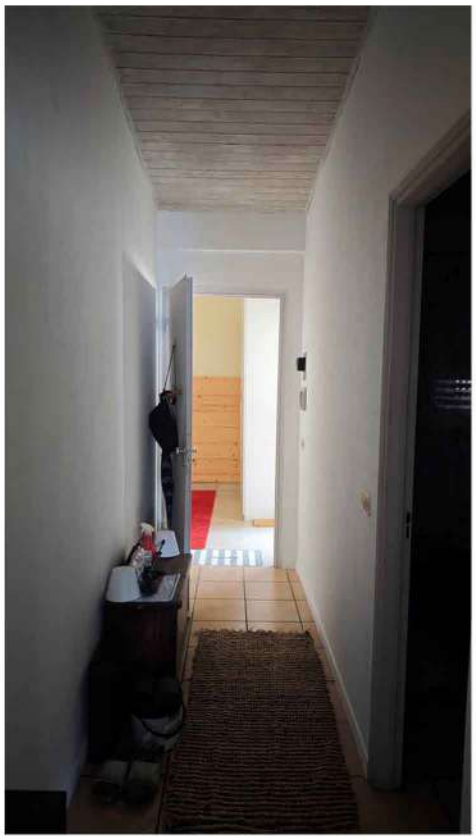


Vista immobile sito in Idro via Trento n.83
Ingresso e scala interna



Vista esterna immobile sito in Idro, via Trento n.83
Ballatoio esterno di distribuzione ai sub. 24-25-26

INTERNO LOCALI SUBALTERNO N. 24



Disimpegno



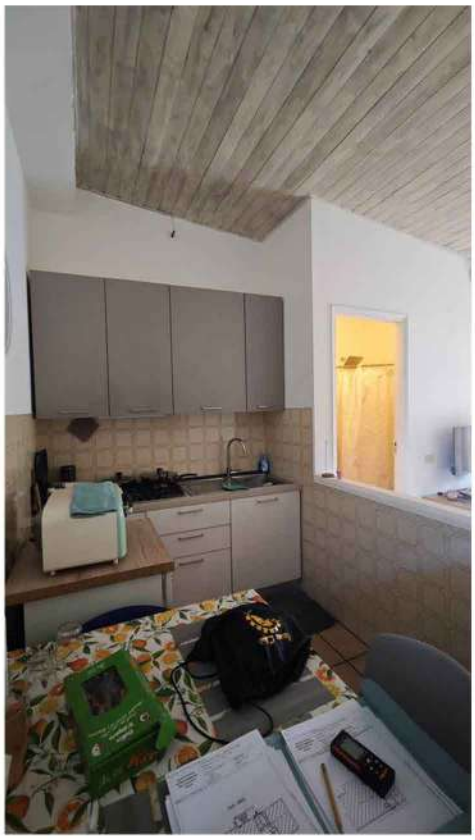
Bagno



Terrazza

INTERNO LOCALI SUBALTERNO N. 24





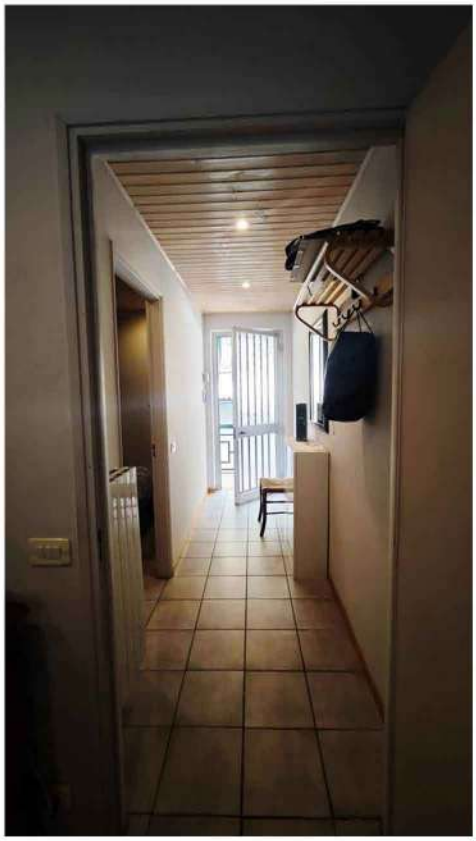
Cucina/zona giorno



Camera da letto

INTERNO LOCALI SUBALTERNO N. 25





Disimpegno



Bagno



Terrazzo

INTERNO LOCALI SUBALTERNO N. 25



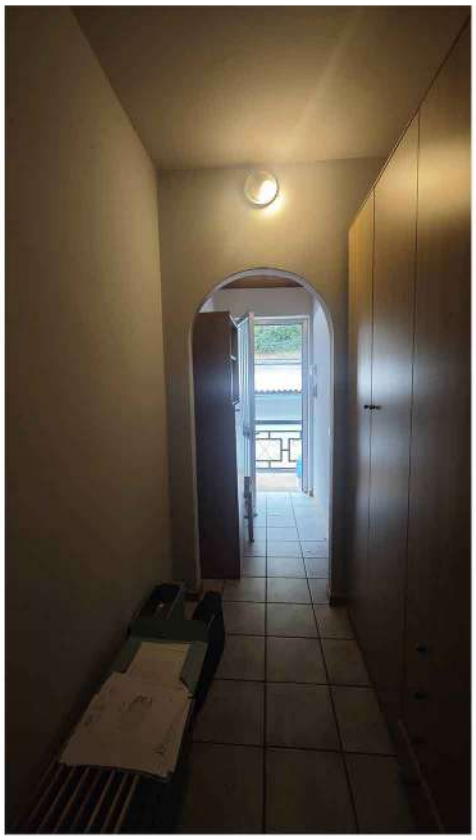


Cucina/zona giorno



Camera da letto

INTERNO LOCALI SUBALTERNO N. 26



Disimpegno





Bagno

INTERNO LOCALI SUBALTERNO N. 26





Cucina/zona giorno e terrazza esterna





Camera da letto

ALLEGATO 5

Schede catastali

Data: 02/03/2026 - n. T148762 - Richiedente: MRTLSN84C06B149Y

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. 000379741 del 22/10/2002

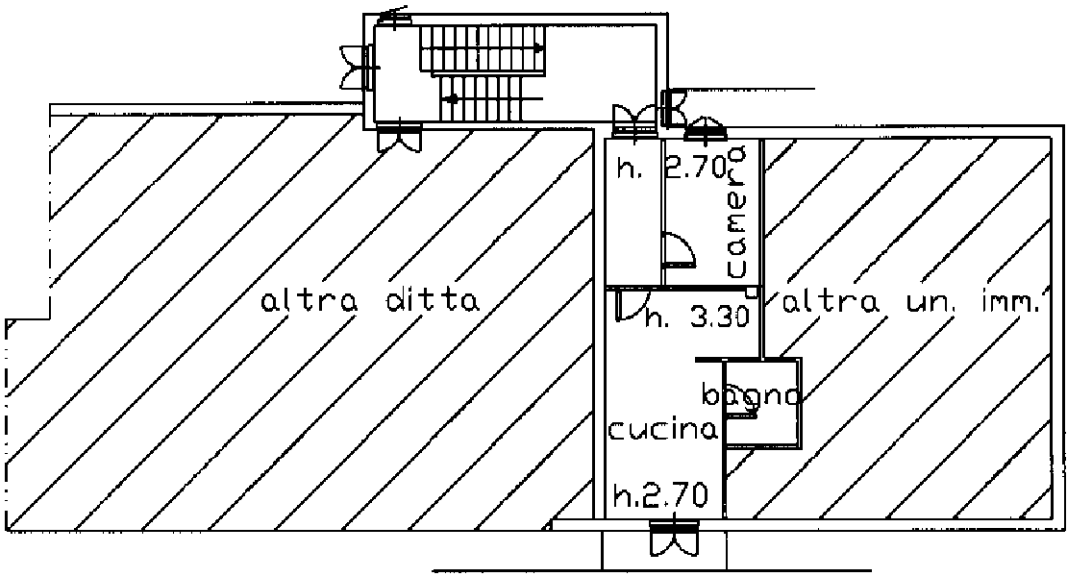
Planimetria di u.i.u. in Comune di Idro

Via Trento civ. 87

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Bonardi Pietro
Foglio: 9	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 3518	
Subalterno: 24	Prov. Brescia N. 3470

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERZO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2026 - Comune di IDRO(E280) - < Foglio 8 - Particella 3518 - Subalterno 24 >
VIA TRENTO n. 83 Piano 3

Ultima planimetria in atti

Data: 02/03/2026 - n. T148762 - Richiedente: MRTLSN84C06B149Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 02/03/2026 - n. T148763 - Richiedente: MRTLSN84C06B149Y

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. 000379741 del 22/10/2002

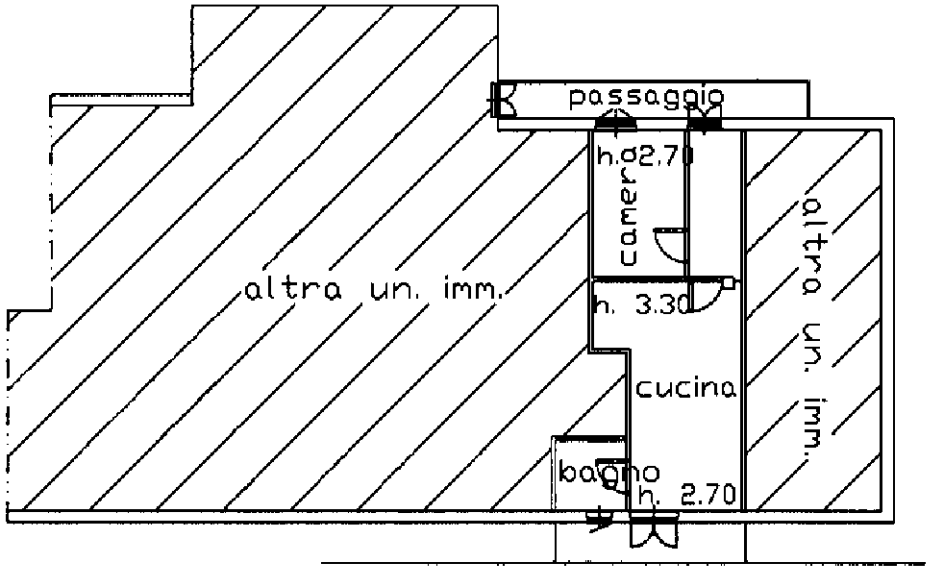
Planimetria di u.i.u. in Comune di Idro

Via Trento civ. 87

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Bonardi Pietro
Foglio: 9	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 3518	
Subalterno: 25	Prov. Brescia N. 3470

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERZO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2026 - Comune di IDRO(E280) - < Foglio 8 - Particella 3518 - Subalterno 25 >
VIA TRENTO n. 83 Piano 3

Ultima planimetria in atti

Data: 02/03/2026 - n. T148763 - Richiedente: MRTLSN84C06B149Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 02/03/2026 - n. T148764 - Richiedente: MRTLSN84C06B149Y

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. 000379741 del 22/10/2002

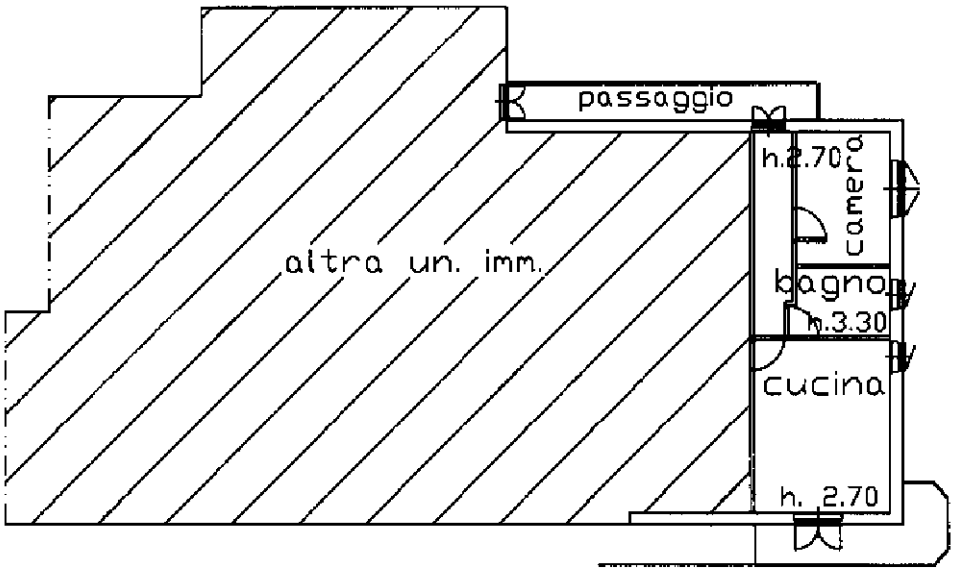
Planimetria di u.i.u. in Comune di Idro

Via Trento civ. 87

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Bonardi Pietro
Foglio: 9	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 3518	
Subalterno: 26	Prov. Brescia N. 3470

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERZO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2026 - Comune di IDRO(E280) - < Foglio 8 - Particella 3518 - Subalterno 26 >
VIA TRENTO n. 83 Piano 3

Ultima planimetria in atti

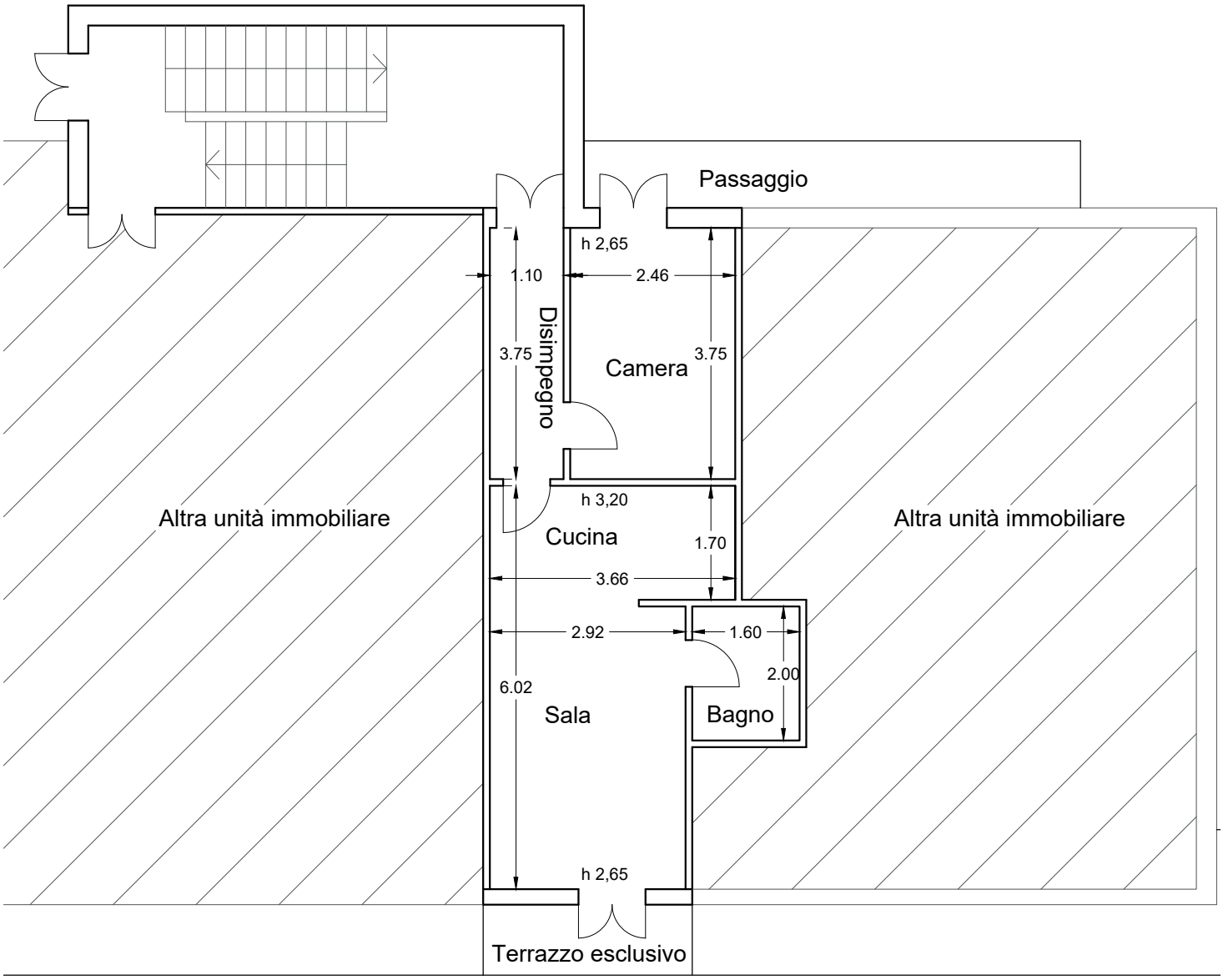
Data: 02/03/2026 - n. T148764 - Richiedente: MRTLSN84C06B149Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ALLEGATO 9

Restituzione grafica sub. 24-25-26

RILIEVO ARCHITETTONICO STATO DI FATTO

RESTITUZIONE GRAFICA SUB. 24



Arch. Martinazzoli Alessandro | Mobile: +39 3278220087

Via Don Stefano Arici 76d - Monticelli Brusati (BS)

info@amastudio.eu

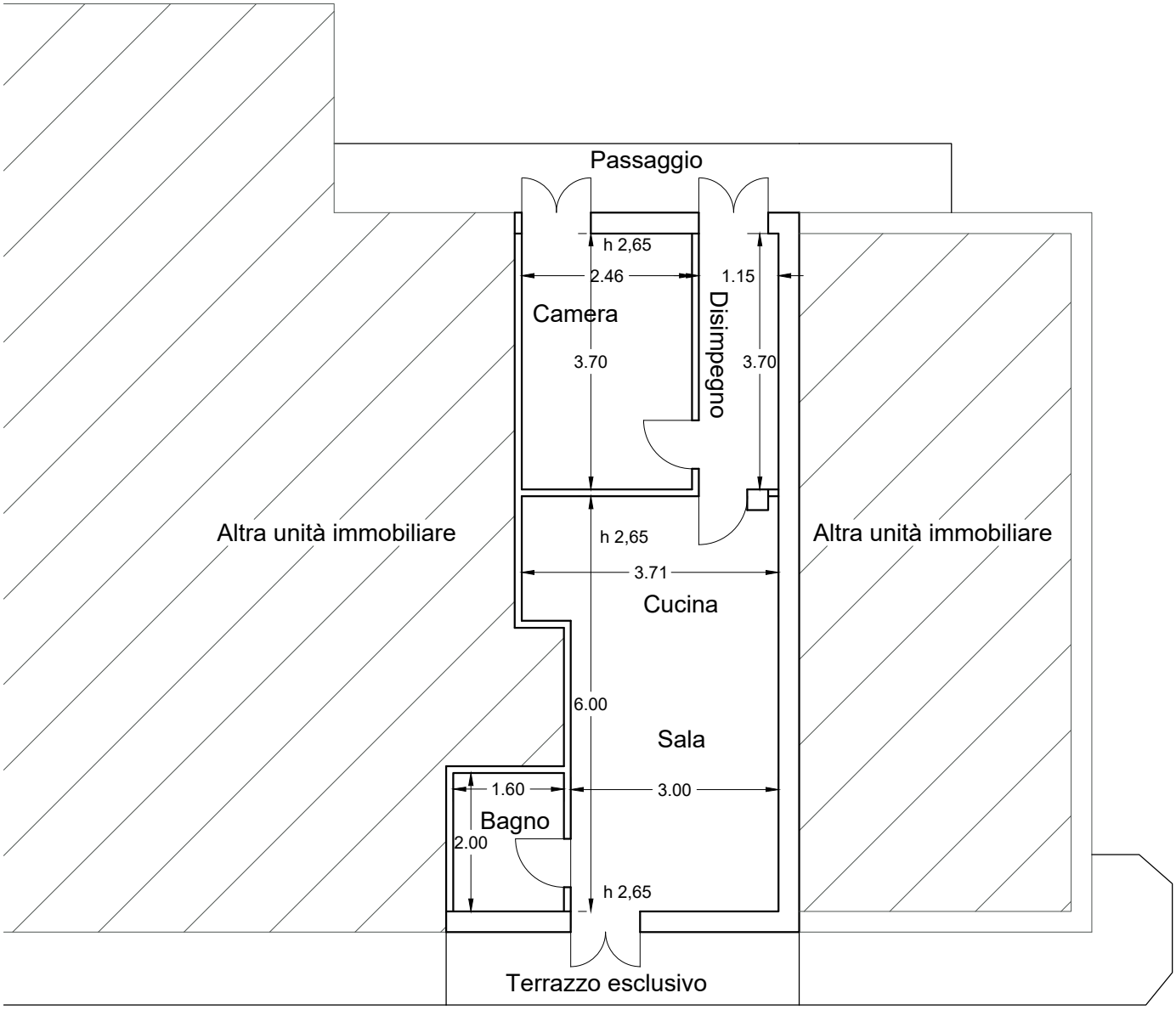
SCALA: 1 : 100

DATA: 07 - 04 - 2026

Disegno protetto da diritti d'autore - tutte le riproduzioni, anche parziali, sono vietate senza autorizzazione a norma di legge

RILIEVO ARCHITETTONICO STATO DI FATTO

RESTITUZIONE GRAFICA SUB. 25



Arch. Martinazzoli Alessandro | Mobile: +39 3278220087

Via Don Stefano Arici 76d - Monticelli Brusati (BS)

info@amastudio.eu

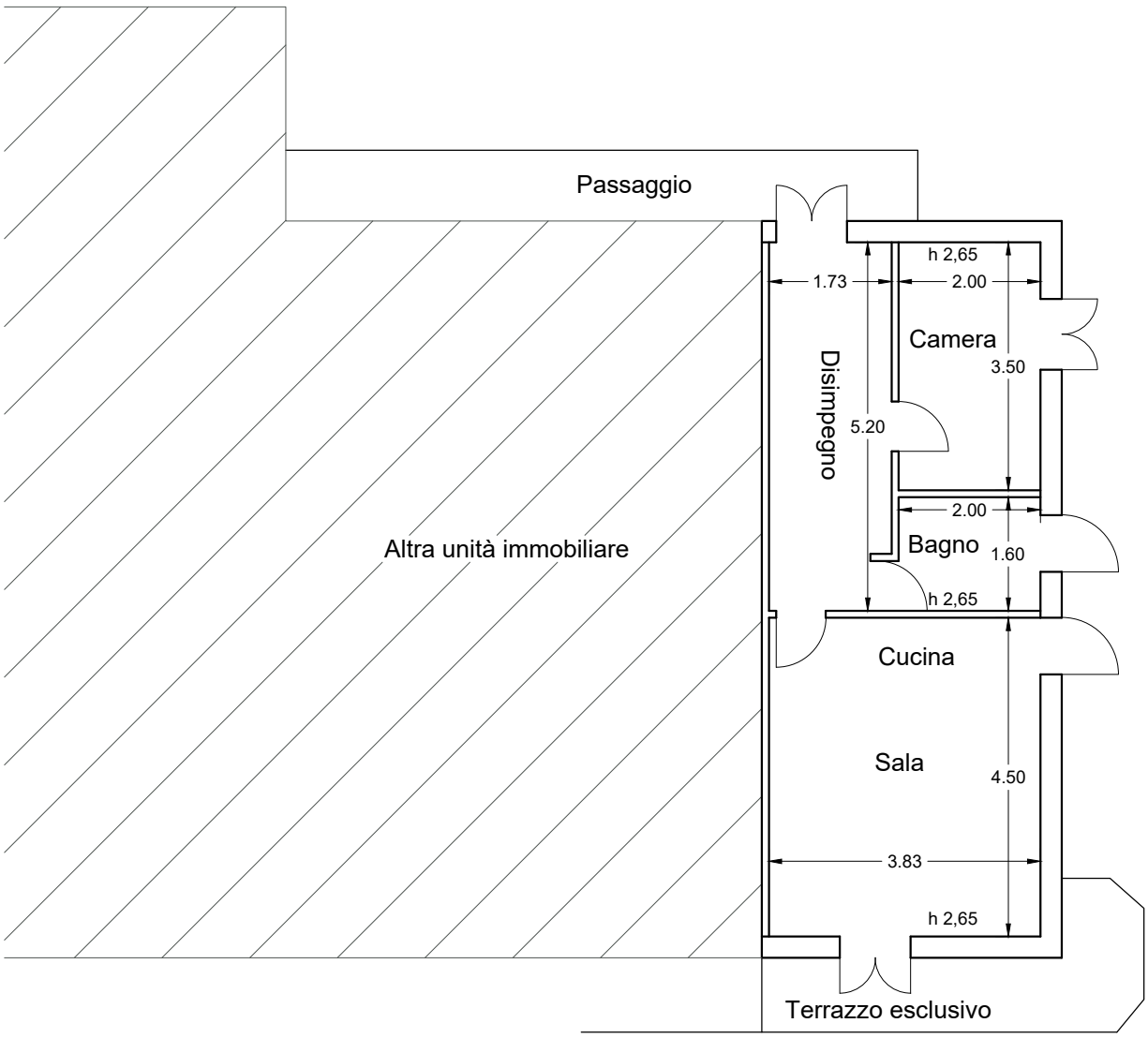
SCALA:
1 : 100

DATA:
07 - 04 - 2026

Disegno protetto da diritti d'autore - tutte le riproduzioni, anche parziali, sono vietate senza autorizzazione a norma di legge

RILIEVO ARCHITETTONICO STATO DI FATTO

RESTITUZIONE GRAFICA SUB. 26



Arch. Martinazzoli Alessandro | Mobile: +39 3278220087

Via Don Stefano Arici 76d - Monticelli Brusati (BS)

info@amastudio.eu

SCALA:
1 : 100

DATA:
07 - 04 - 2026

Disegno protetto da diritti d'autore - tutte le riproduzioni, anche parziali, sono vietate senza autorizzazione a norma di legge