ALLEGATO 1

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 72/2026

ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

E ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

ING. SARA SALA
via Volta, Traversa II, n. 1, 25010 San Zeno Naviglio (BS) | mail: ing.sarasala@gmail.com
pec: sara.sala@ingpec.eu | cell. 338.25.61.353

Firmato Da: SARA SALA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f68ff1bac8fee395df3c19549326cbd

Di seguito si riporta il calcolo del valore dell'immobile residenziale oggetto di stima, ottenuto ponendo come base di partenza un valore unitario ponderato, che fa riferimento a fabbricati residenziali analoghi per ubicazione, requisiti e stato manutentivo. Tali valori sono stati desunti da:

1) **Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate**, *Anno 2025 - Semestre 2,* fascia/zona *"Periferica/Ronco, Navezze, Casaglio",* tipologia prevalente *"Abitazioni civili",* Destinazione *"Residenziale",* Tipologia *"Abitazioni civili",* Stato conservativo *"Normale";*
2) **ProBrixia – Listino della Borsa Immobiliare di Brescia**, *Anno 2026,* Comune di *"Gussago", Tipo "Residenziale",* stato *"Agibile 1"* (immobili con vetustà da 30 (max 1994) a 40 (min 1984) anni)*;*
3) **Borsino Immobiliare.it**, *luglio 2026,* Comune di *"Gussago",* Zona *"Ronco, Navezze, Casaglio",* Quotazioni di vendita *"Abitazioni in stabili di fascia media";*
4) **Immobiliare.it**: al momento dell'analisi degli annunci immobiliari nel Comune di Gussago, frazione Ronco e dintorni, non sono individuabili immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima. Pertanto la presente stima non si avvale di comparabili.

Si riassumono di seguito i valori proposti reperiti dalle 4 fonti sopra citate.

	Minimo	Massimo	Medio
OMI	1.300 €/mq	1.800 €/mq	1.550 €/mq
Probrixia	1.310 €/mq	1.540 €/mq	1.425 €/mq
Borsino Immobiliare.it	1.186 €/mq	1.619 €/mq	1.403 €/mq
		VALORE MEDIO	**1.459 €/mq**

Considerando che la superficie commerciale dell'unità abitativa oggetto di stima è pari a **1.459 mq,** si ottiene un **valore medio in mercato libero** di: **1.459 €/mq x 84.52 mq = 123.315 €**

Firmato Da: SARA SALA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f68ff1bac8fee395df3c19549326cbd

DEPREZZAMENTO E SPESE DI ADEGUMENTO:

1. In condizioni di vendita forzata il valore dell'immobile subisce un deprezzamento rispetto a quello della vendita in regime di mercato libero. Si ritiene ragionevole applicare un abbattimento percentuale pari al 15% del valore di stima pari a:

- 18.500 €

2. Tra lo stato dei luoghi rilevato e lo stato edilizio – urbanistico autorizzato esistono le difformità rappresentate nella tavola grafica predisposta T-UNICA, riportata all'allegato 15, e poi anche descritte in perizia.

Per la predisposizione della sanatoria si stima un costo tecnico, esclusi i diritti di istruttoria comunali e l'oblazione, pari a:

1.800 €

3. Le stesse difformità sono presenti anche tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale del sub. 3 (A/2).

Per l'adeguamento catastale si stima un costo tecnico, inclusi oneri catastali, pari a:

370 €

Detraendo al valore medio in mercato libero il deprezzamento e le spese di adeguamento, si ottiene il **valore medio in vendita forzata** dell'immobile pari a:

123.315 € - 18.500 € - 1.800 € - 370 € = 102.645 €

arrotondato a: **103.000 €**

Firmato Da: SARA SALA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f68ff1bac8fee395df3c19549326cbd