

# **TRIBUNALE DI BRESCIA**

## **Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione: 919-2018**

### **ALLEGATO 1**

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



Il sottoscritto tecnico, ritiene che il criterio di valutazione del Metodo di Confronto, sia il migliore metodo per la determinazione analitica dei valori di mercato degli immobili staggiti.

Il sottoscritto ha considerato gli immobili in buone condizioni manutentivi, ha confrontato le informazioni ricevute da professionisti e da agenzie immobiliari con i dati pubblicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

#### **Informazioni desunte da fonti "indirette"**

La fonte indirette presa in considerazione è l'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate il quale per il primo semestre 2018 indica un valore da

€/mq 1.150,00 a €/mq 1.350,00 per la tipologia Abitazioni civili in stato manutentivo normale

#### **Indagine da fonti fiduciarie**

Le informazioni ricevute dai professionisti del settore immobiliare assegnano a beni con caratteristiche simili un valore di mercato da

€/mq 1.200,00 a €/mq 1.400 per la tipologia Abitazioni civili

### **STIMA DEL VALORE**

#### **Metodologia estimativa**

I dati di mercato così ottenuti costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che sarà adeguato alle particolari caratteristiche degli immobili in oggetto. Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, il sottoscritto valuta il più probabile valore di mercato dei beni ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto diretto utilizzando quale parametro di confronto il metro quadrato di superficie lorda.

#### **Riconciliazione dei valori di stima**

Nella stima sono stati presi in considerazione due valori che devono essere riconciliati.

Dato la particolare situazione del mercato immobiliare viene riconciliato ai valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che non è influenzato da fattori speculativi.

#### **Stima del più probabile valore di mercato**

Il Perito ritiene che il più probabile valore unitario di mercato sia pari ad:

€/mq 1.250,00 per la tipologia Abitazioni civili

*Firmato digitalmente*

L'Esperto Incaricato della Stima  
Landi Ing. Gianpietro

Gavardo 08/03/2019

