



**TRIBUNALE ORDINARIO DI MONZA**  
**Quarta Sezione Civile**

**DOTT. LAURA GAGGIOTTI**

PROCEDIMENTO CIVILE N° 8455/2021 R.G.

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

PARTI IN CAUSA

PARTE ATTRICE:

PARTI CONVENUTE:

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

**ARCH. ALDO NATALINO IANDIORIO**  
VIA CARLO E PIETRO RIVOLTA 9, 20900 - MONZA (MB)



## 5. ESITI DELL'INDAGINE

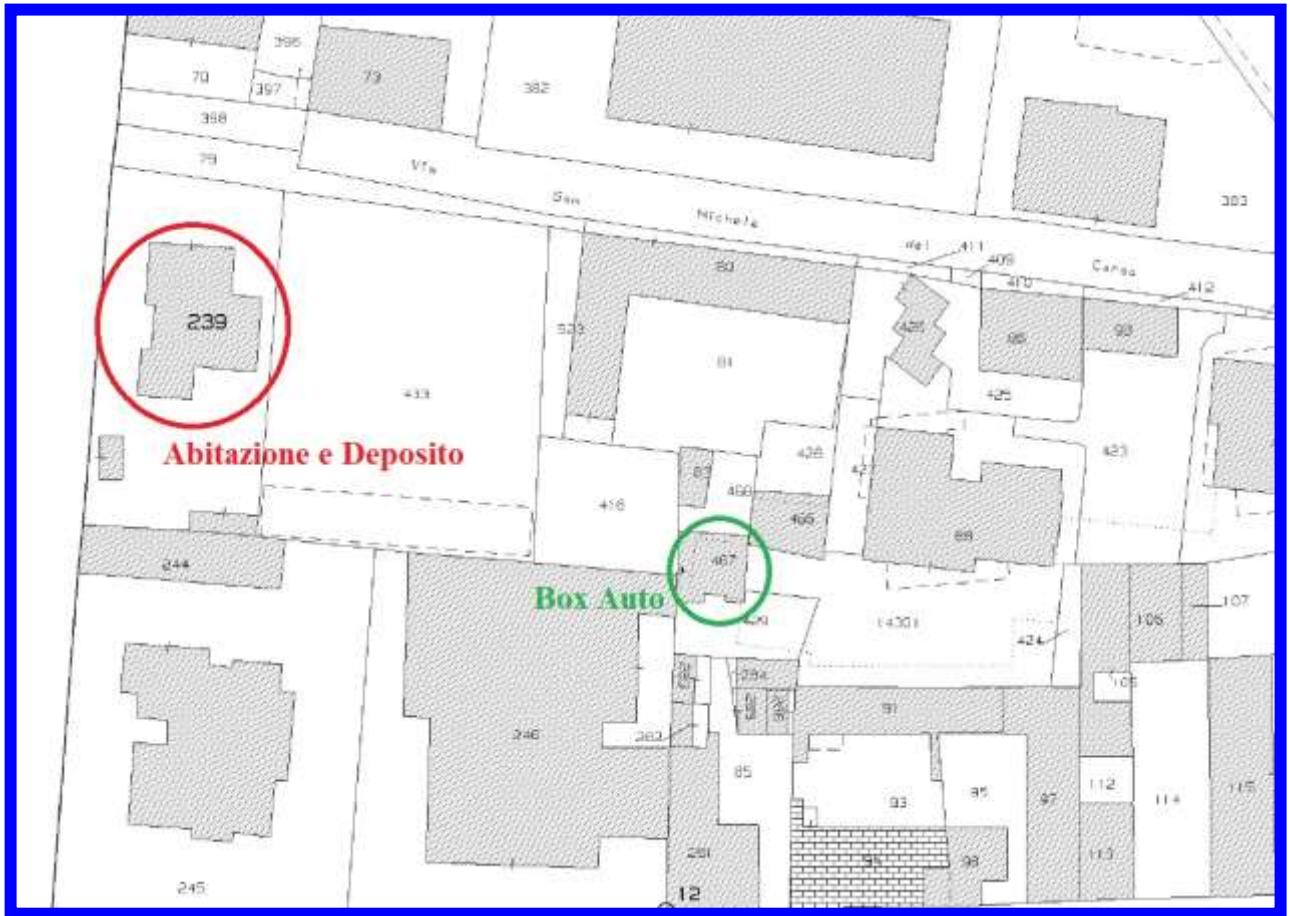
### Relazione di stima per valutazione di immobili siti nel comune di Brugherio (MB) alla Via San Michele del Carso, civici n.21 e n.9

L'incarico ricevuto dal giudice dott. Laura Gaggiotti prevedeva tra gli altri punti il quesito d) consistente nel determinare **il valore di mercato dei seguenti beni in oggetto esponendone i criteri di stima:**

- 1) n° 1 immobile in Brugherio destinato ad **appartamento** al piano primo di una palazzina condominiale in Via San Michele del Carso 21;
- 3) n° 2 unità immobiliari in Brugherio destinati a **box auto** al piano seminterrato di uno stabile condominiale in Via San Michele del Carso 9.



La planimetria seguente rappresenta uno stralcio del foglio catastale n° 1 del Comune di Brugherio. Gli ingressi ai fabbricati condominiali interessati sono attestati entrambi su Via San Michele del Carso ad una distanza di circa 80 m.



*Estratto mappale del foglio 1 Comune di Brugherio*

Lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio arch. Aldo Natalino Iandiorio dopo aver effettuato le relative ispezioni telematiche



presso l'Agenzia delle Entrate al Catasto Fabbricati del Comune di Brugherio (MB) svolgeva il relativo sopralluogo in data 04/05/2023 al fine di prendere visione degli immobili indicati nel quesito e procedere pertanto alle indagini ed ai rilievi necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Il sottoscritto espone nella presente relazione il risultato dei rilevamenti compiuti, le considerazioni e le elaborazioni estimative svolte a cui è pervenuto.

La seguente relazione estimativa è relativa a quattro unità immobiliari facenti parte di due fabbricati condominiali siti alla Via San Michele Del Carso civici 21 e 9, nel Comune di Brugherio (MB) e così identificate al Catasto Fabbricati:

- foglio n.1, particella 239, subalterno 4 (appartamento);
- 
- foglio n.1, particella 430, subalterno 41 (box auto);
- foglio n.1, particella 430, subalterno 42 (box auto).

I due distinti fabbricati condominiali, il primo ubicato in Via San Michele del Carso n.21 il secondo alla stessa via al numero civico 9, di cui fanno parte rispettivamente l'appartamento con deposito e i due box auto in oggetto sono collocati in San Damiano, una frazione del Comune di Brugherio (MB).

Il nucleo abitato è situato nell'estremo lembo settentrionale del Comune di Brugherio, il nucleo antico di San Damiano si trova, venendo da Brugherio, sulla destra dell'attuale via della Vittoria nell'isolato tra via Sant'Anna e via Monte Grappa.



L'edificio in via San Michele del Carso n°21 si sviluppa per due piani fuori terra e un piano interrato; l'appartamento oggetto di stima occupa per intero il piano primo.

Il fabbricato risulta realizzato in data antecedente al 1967 grazie alla licenza edilizia in data 8/1/1962 n. 15962/61. Tutte le modifiche apportate successivamente risultano autorizzate dai seguenti ulteriori titoli:

- Licenza edilizia in data 25/7/1974 n°34920;
- Variante alla suddetta licenza in data 22/9/1976 n°17409;
- Concessione edilizia in data 21/10/1981 n°12406;
- Variante alla concessione edilizia in data 20/6/1983 n°7035.



***Vista dell'edificio condominiale di Via S.Michele del Carso 21***



L'unità immobiliare destinata ad abitazione ed oggetto della presente perizia, è collocata al piano primo, l'accesso avviene grazie al vano condominiale senza ascensore, con una scala realizzata in calcestruzzo armato a doppia rampa.

Le condizioni generali interne dello stabile condominiale risultano normali, e non si è notato al momento del sopralluogo alcun segno particolare di deterioramento delle finiture esterne e/o delle strutture portanti.

L'alloggio, con altezza utile interna pari a 300 cm, è composto da:

- Ingresso corridoio, disimpegno centrale con superficie netta di circa 12 mq;
- Locale cucina, con superficie netta di circa 17 mq servita da due balconi con orientamento a nord ed a ovest di mq 5 e di mq. 7;
- Locale salone con superficie netta di circa 23 mq;
- Locale lavanderia / antibagno con superficie netta di circa 3 mq;
- Ripostiglio, con accesso dal balcone della cucina esposto ad ovest, con superficie netta di circa 6 mq;
- Un servizio igienico con superficie netta complessiva di circa 6 mq;
- Camera orientata a nord est con superficie netta di circa 17 mq;
- Camera orientata a sud est con superficie netta di circa 13 mq.

20





Gli infissi esterni sono realizzati con telai in legno a vetro camera; essi risultano in buono stato di manutenzione e sono provvisti di avvolgibili in PVC.

L'impianto elettrico è in un discreto stato di manutenzione provvisto dei dispositivi di sicurezza previsti dalle norme vigenti; l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia alimentata a gas metano posta all'esterno sul balconcino posto a Nord, i terminali scaldanti sono costituiti da tradizionali radiatori in ghisa.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica monocottura ed anche gli infissi interni risultano in discreto stato di manutenzione così come i sanitari.

La struttura portante dell'edificio condominiale è del tipo mista in muratura e con pilastri in conglomerato cementizio armato, i solai sono costituiti da travetti in c.a. e pignatte.

La suddetta struttura, per quanto è stato possibile valutare in sede di sopralluogo, non presenta segni di dissesto, né lesioni che facciano pensare a cedimenti strutturali o di assestamento evidenti.

L'appartamento è provvisto anche di due balconi, uno sull'affaccio Ovest dell'unità abitativa, comunicante con la cucina e con il vano salone e l'altro sull'affaccio Nord comunicante solo con il vano cucina.

## **DESCRIZIONE CATASTALE DELL'APPARTAMENTO**

L'appartamento in oggetto situato al piano primo catastale dello stabile condominiale sopra descritto, presenta una consistenza di 5,5 vani e risulta denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di

21

CTU: arch. Aldo Natalino IANDIORIO - Via Carlo e Pietro Rivolta n.9 Monza (MB)  
Tel. 3382998534 e-mail: [aldonatalino.iandiorio@archiwordpec.it](mailto:aldonatalino.iandiorio@archiwordpec.it)



Brugherio nella categoria A/7 classe 4 con una rendita pari ad Euro 695,93.

Dal sopralluogo effettuato si evince la piena rispondenza dello stato di fatto alla planimetria catastale depositata.

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente C.T.U. risulta che con Atto di Compravendita dell'11/09/2000 siglato dal Pubblico ufficiale  
, Sede BRUGHERIO (MI), Repertorio n. 34725 -  
Trascritto al n. 57982.1/2000:

il sig.

acquistavano l'appartamento in

questione.

Gli intestatari attuali del bene risultano pertanto:

- 

Diritto di: Proprietà per 1/3

- 





Diritto di: Proprietà per 1/3

- 

Diritto di: Proprietà per 1/3



***Balcone sul fronte ovest dell'unità immobiliare***





*Vista dell'ingresso*



*Il vano salone*





***Servizio igienico***



***Locale Cucina***





## DESCRIZIONE CATASTALE DEI BOX AUTO

I due box auto sono invece situati al piano primo interrato dello stabile condominiale con ingresso in Via San Michele del Carso n.9.



***Vista del complesso condominiale di Via S.Michele del Carso 9***

Le due unità immobiliari destinate a box auto ed oggetto della presente perizia, sono collocate al piano interrato, l'accesso avviene grazie ad un cancello automatico e ad una rampa con opportuna pendenza e a doppio senso di marcia, in calcestruzzo armato.

Le condizioni generali delle unità immobiliari risultano normali, e non si è notato al momento del sopralluogo alcun segno di deterioramento delle finiture esterne e/o delle strutture portanti.



I due box auto, posti in adiacenza tra di loro rispetto al corsello comune pavimentato, presentano un'altezza utile interna pari a 260 cm, e sono caratterizzati da un locale unico (box monoposto) con consistenza di 14 mq.

L'accesso è assicurato da una classica porta basculante in lamiera.

L'impianto elettrico è realizzato con canaline esterne.

I pavimenti sono realizzati con battuto di cemento.

La struttura portante del blocco garage è in conglomerato cementizio armato.

La suddetta struttura, per quanto è stato possibile valutare in sede di sopralluogo, non presenta segni di dissesto, né lesioni che facciano pensare a cedimenti strutturali o di assestamento evidenti.

Le pareti divisorie tra un box e l'altro nonché le pareti di fondo, sono costituite sia da murature realizzate con blocchi modulari in calcestruzzo sia in calcestruzzo armato.

I due box auto presentano entrambi una consistenza catastale di 14 mq ed entrambi risultano denunciati al Catasto Fabbricati nella categoria C/6 (box auto e autorimessa) classe 6, con rendita pari a 40,49 €.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto verificare la piena rispondenza dello stato di fatto alla planimetria catastale depositata.

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente C.T.U. risulta che con Atto di Compravendita del 4/3/2005 siglato dal Pubblico ufficiale



Sede BRUGHERIO (MI), Repertorio n.  
71692 trascritto al n. 16862.1/2005:

Gli intestatari attuali del bene risultano pertanto:

- 

Diritto di: Proprietà per 1/3

- 

Diritto di: Proprietà per 1/3

- 

Diritto di: Proprietà per 1/3





***Rampa carrabile verso i box auto interrati***



***Sulla sinistra i due box auto interrati intestati alle parti***





## STIMA IMMOBILI - PREMESSA

Prima di “stimare” le unità immobiliari in oggetto si riportano alcune definizioni fatte proprie nella presente consulenza e desunte dal **Manuale della Banca Dati Quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare.**

### **Unità immobiliare parte di un edificio:**

Trattasi di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza, cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).

### **Superficie commerciale:**

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

### **Misurazione vani principali e accessori diretti:**

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali - (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore



massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

### **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:**

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; – per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

### **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:**

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: – per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

### **Esempio di misurazione della superficie:**

per balconi, terrazzi e similari la superficie va computata come di seguito. Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>, nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>. Per le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare Per quanto



concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.



## STIMA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI: APPARTAMENTO

Si riporta di seguito la tabella di tutte le superfici che hanno determinato la consistenza in termini di superficie commerciale dell'appartamento identificato al mappale 239 subalterno 4.

TIPOLOGIA DELLE SUPERFICI	CONSISTENZA
Superficie lorda appartamento	113 mq
Superficie balconi della cucina	(8,56 + 6,48) mq = 15 mq
Superficie ripostiglio su balcone	8 mq

Per l'analisi di stima ci si riferisce alla consistenza ragguagliata secondo questi coefficienti:

$\pi_1 = 0,30$  per calcolare la superficie ragguagliata relativa ai balconi;

$\pi_2 = 0,25$  per calcolare la superficie ragguagliata relativa al ripostiglio con accesso da balcone.

CALCOLO della superficie commerciale dell'appartamento:

$$S_{\text{comm}} = 113 \text{ mq} + 15 * (0,30) + 8 * (0,25) = 119,50 \text{ mq}$$

**valore approssimato a 120 mq**

Si procede ora in prima analisi ad una **stima parametrica**, ed in seconda analisi si opererà una stima a **valore di capitalizzazione** analizzando così in modo indiretto il probabile valore di mercato dell'immobile in questione.

Le analisi sono state effettuate interpretando i dati di seguito riportati.



Il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima sarà costituito dalla media aritmetica dei due probabili valori di mercato ottenuti separatamente dalle due analisi.

## Analisi dei dati O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione		Anno 2022 - Semestre 2					
Provincia:		MILANO					
Comune:		BRUGHERIO					
Fascia/zona:		Periferica/PERIFERIA					
Codice di zona:		D1					
Microzona catastale:		2					
Tipologia prevalenti:		Abitazioni civili					
Destinazione		Residenziale					
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato €/mq		Superficie (L/N) Min	Valore Locazione €/mq x mese		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Abitazioni civili</b>	<b>NORMALE</b>	<b>1600</b>	<b>2000</b>	<b>L</b>	<b>5,1</b>	<b>6,5</b>	<b>L</b>
Abitazioni civili	Ottimo	2050	3000	L	6,6	9,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1700	2000	L	5,5	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	1650	L	4,5	5,4	L
Box	NORMALE	800	1100	L	3,2	5	L
Ville e Villini	Ottimo	2150	2800	L	6,6	9	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	2100	L	5,7	6,5	L



## PRIMA ANALISI: STIMA PARAMETRICA

$$V = C * V_m \text{ essendo:}$$

V = il probabile valore di mercato del bene;

C = la consistenza del bene espressa in metri quadrati;

V<sub>m</sub> = il valore medio di mercato.

L'appartamento da stimare è classificato come abitazione civile in condizione buona di conservazione in quanto, in caso di vendita immediata, non sarebbe ad oggi necessario nessun tipo di lavori di ristrutturazione. Lo scrivente C.T.U. ritiene congruo considerare dalla fascia proposta dall'OMI un valore medio compreso tra i seguenti due estremi:

- OMI<sub>min</sub>: 1.600,00 €/mq
- OMI<sub>max</sub>: 2.000,00 €/mq

$$V_m \text{ (OMI)} = (1.600,00 + 2.000,00) \text{ €/mq} / 2 = 1.800,00 \text{ €/mq}$$

$$V_m \text{ ( valore medio di mercato)} = 1.800,00 \text{ €/mq} * 120 \text{ mq} =$$

**216.000,00 € duecentosedicimila/00 euro**

Lo scrivente ha effettuato una consultazione diretta di annunci recenti comparsi sui portali immobiliari presenti sul web (idealista.it, immobiliare.it) riguardanti in generale il mercato immobiliare del Comune di Brugherio.



Sono stati raccolti dati di annunci delle agenzie immobiliari locali per abitazioni ubicate nel quartiere di San Damiano e nelle immediate adiacenze; tra tutti i valori riscontrati sono stati selezionati i seguenti principali valori caratteristici relativi ad immobili simili a quello oggetto di stima, per numero di locali e qualità delle finiture.

N.	DESTINAZIONE	LOCALIZZAZIONE	STATO	MQ	PREZZO/MQ
1	residenziale	Trilocale via Sant'Anna	Buono	110	1.600,00 €
2	residenziale	Bilocale via Sant'Anna	Buono	70	1.642,86 €
3	residenziale	Bilocale via Monte Nero	Buono	82	1.573,17 €
4	residenziale	Bilocale via Filippo Corridoni	Buono	50	1.580,00 €
5	residenziale	Bilocale via Filippo Corridoni	Buono	63	1.555,55 €
6	residenziale	Trilocale tra Via Piave e Via Filippo Corridoni	Buono	115	1.582,60 €

In funzione di questi dati si è proceduto al calcolo di un valore medio presunto.

$V_m$  (Analisi Mercato diretta) =

1.600,00 €/mq +

1.642,86 €/mq +

1.573,17 €/mq +

1.580,00 €/mq +

1.555,55 €/mq +

1.582,60 €/mq =

---

9.534,18 €/mq

$V_m = 9.534,18 \text{ €/mq} / 6 = 1.589,03 \text{ €/mq}$

Moltiplicando il suddetto valore per la consistenza dell'appartamento si perviene al seguente risultato:

$1.589,03 \text{ €/mq} * 120 \text{ mq} = 190.683,60 \text{ €}$





$$V_1 = (V_m \text{ OMI medio} + V_m \text{ Analisi Mercato diretta}) / 2 =$$
$$(216.000,00 + 190.683,60) / 2 = 203.341,80 \text{ €}$$

Il probabile valore di mercato "V<sub>1</sub>" per l'appartamento in esame desunto dalla prima analisi del tipo parametrica risulta pertanto pari a:

$$V_1 = 203.341,80 \text{ €}$$



## SECONDA ANALISI: STIMA A VALORE DI CAPITALIZZAZIONE

Sarà stimato l'immobile in questione attraverso la nota relazione:

$V = R_n / r$  essendo:

$V =$  il probabile valore di mercato del bene;

$R_n =$  il reddito netto del proprietario;

$r =$  il saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto è la differenza tra il reddito lordo e le spese di gestione a carico del proprietario, mentre il saggio di capitalizzazione è strettamente legato all'attività del mercato immobiliare nella zona di pertinenza del fabbricato.

Lo scrivente C.T.U. ha interpretato i valori di locazione forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare considerando congruo il seguente parametro, relativo alla media della fascia di competenza ad abitazioni civili del tipo normale:

Valore locazione ( $OMI_{media}$ ) =

$(5,10 \text{ €/mq mese} + 6,50 \text{ €/mq mese}) / 2 = \mathbf{5,80 \text{ €/mq mese}}$

Il valore lordo di locazione mensile si ottiene dal prodotto del precedente valore per la consistenza ragguagliata dell'appartamento in esame:

$R_{mensile} = 5,80 \text{ €/mq mese} \times 120 \text{ mq} = 696,00 \text{ € / mese}$



## VALORE LORDO DI LOCAZIONE ANNUALE

$$R_{\text{annuale}} = 696,00 \text{ €/mese} * 12 \text{ mesi} = \mathbf{8.350,00 \text{ € / anno}}$$

Per ottenere il valore netto di locazione annuale si ipotizza, come consigliato dai più importanti testi d'estimo urbano, il 25% di spese da detrarre al canone lordo annuale:

$$R_n \text{ annuale} = 8.352,00 \text{ €/anno} - (25\% * 8.352,00 \text{ €/anno}) = \mathbf{6.264,00 \text{ €/anno}}$$

Per calcolare il probabile valore di mercato dell'immobile secondo la stima a capitalizzazione si è considerato nella zona periferica del Comune di Brugherio un saggio di capitalizzazione pari al 3,8%.

Il probabile valore di mercato ricavato nella seconda analisi è il seguente:

$$V_2 = R_n \text{ annuale} / r = 6.264,00 / 0,038 = \mathbf{164.842,10 \text{ €}}$$

Calcolando la media aritmetica dei valori ottenuti delle due analisi "parametrica e per capitalizzazione dei redditi", si perviene al probabile valore di mercato per l'appartamento analizzato:

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = (203.341,80 \text{ €} + 164.842,10 \text{ €}) / 2 = 184.091,95 \text{ €}$$

Il suddetto valore in caso di compravendita si approssima certamente in: **184.000,00 €**



## STIMA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI: BOX AUTO

Si riporta di seguito la tabella di tutte le superfici necessarie a determinare la superficie commerciale dei due box auto, identificati al mappale 430, subalterni 41 e 42, che presentano la stessa consistenza e che presentano lo stesso valore di stima.

<b>TIPOLOGIA DELLE SUPERFICI</b>	<b>CONSISTENZA</b>
Superficie lorda locale box	16 mq

CALCOLO della superficie commerciale del singolo box auto:

$$S_{\text{comm}} = 16 \text{ mq}$$

Si procede ora in prima analisi ad una stima parametrica ed in seconda analisi operando una stima a valore di capitalizzazione analizzando così in modo indiretto il probabile valore di mercato dell'immobile.

Le analisi sono state effettuate interpretando i dati di seguito riportati.

Il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima è la media aritmetica dei due probabili valori di mercato ottenuti separatamente dalle due analisi.

### **Analisi dei dati O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

#### **Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**



Risultato interrogazione		Anno 2022 - Semestre 2					
Provincia:		MILANO					
Comune:		BRUGHERIO					
Fascia/zona:		Periferica/PERIFERIA					
Codice di zona:		D1					
Microzona catastale:		2					
Tipologia prevalenti:		Abitazioni civili					
Destinazione		Residenziale					
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato €/mq		Superficie (L/N) Min	Valore Locazione €/mq x mese		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2000	L	5,1	6,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	2050	3000	L	6,6	9,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1700	2000	L	5,5	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	1650	L	4,5	5,4	L
<b>Box</b>	<b>NORMALE</b>	<b>800</b>	<b>1100</b>	<b>L</b>	<b>3,2</b>	<b>5</b>	<b>L</b>
Ville e Villini	Ottimo	2150	2800	L	6,6	9	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	2100	L	5,7	6,5	L

**PRIMA ANALISI: STIMA PARAMETRICA**

$V = C * V_m$  essendo:

V = il probabile valore di mercato del bene;

C = la consistenza del bene espressa in metri quadrati;

$V_m$  = il valore medio di mercato;



Le unità immobiliari da stimare sono classificate come box auto - autorimessa in condizione buona di conservazione in quanto, in caso di vendita immediata, non sarebbe ad oggi necessario nessun tipo di lavori di ristrutturazione, quindi si desume dall'OMI un valore medio compreso tra i seguenti due estremi:

• OMI<sub>min</sub>: 800,00 €/mq

• OMI<sub>max</sub>: 1.100,00 €/mq

$V_m$  mercato (OMI) = (800,00 €/mq + 1.100,00 €/mq) = 950,00 €/mq

$V_m$  (valore medio di mercato) = 950,00 \* 16 mq = 15.200,00 €

Lo scrivente ha effettuato una consultazione diretta di annunci recenti comparsi sui portali immobiliari presenti sul web (idealista.it, immobiliare.it) riguardanti in generali il mercato immobiliare del Comune di Brugherio.

Sono stati raccolti dati di annunci delle agenzie immobiliari locali per garages e box auto ubicati nel quartiere di San Damiano e nelle immediate adiacenze. Tra tutti sono stati selezionati i seguenti principali valori caratteristici relativamente ad immobili simili a quello oggetto di stima per consistenza e qualità delle finiture.

N.	DESTINAZIONE	LOCALIZZAZIONE	STATO	MQ	PREZZO/MQ
1	Box auto	Via della Vittoria	Buono	13	846,15 €
2	Box auto	Via della Vittoria	Buono	17	882,35 €
3	Box auto	Via Comolli 2	Buono	17	882,35 €
4	Box auto	Viale Lombardia	Buono	13	923,07 €
5	Box auto	Viale della Vittoria	Buono	13	1.076,92 €
6	Box auto	Via Angelo Cazzaniga	Buono	19	1.052,63 €



$V_m$  Analisi Mercato diretta

846,15 +  
882,35 +  
882,35 +  
923,07 +  
1.076,92 +  
1.052,63 =  

---

5.663,47 €

$(5.663,47 \text{ €/mq}) / 6 = 943,91 \text{ €/mq}$

$943,91 \text{ €/mq} * 16 \text{ mq} = 15.102,58 \text{ €}$

$V_1 = (V_m \text{ OMI MEDIO} + V_m \text{ Analisi Mercato diretta}) / 2 =$   
 $(15.200,00 + 15.102,58) / 2 = 15.151,29 \text{ €}$

Il probabile valore di mercato “ $V_1$ ” per il singolo box in esame desunto dalla prima analisi del tipo parametrica è pertanto:

**$V_1 = 15.151,29 \text{ €}$**





## SECONDA ANALISI: STIMA A VALORE DI CAPITALIZZAZIONE

Sarà stimato il singolo box in questione attraverso la nota relazione:

$V = R_n / r$  essendo:

$V =$  il probabile valore di mercato del bene

$R_n =$  il reddito netto del proprietario

$r =$  il saggio di capitalizzazione

Il reddito netto è la differenza tra il reddito lordo e le spese di gestione a carico del proprietario, mentre il saggio di capitalizzazione è strettamente legato all'attività del mercato immobiliare nella zona di pertinenza del fabbricato.

Lo scrivente CTU ha interpretato i valori di locazione forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare considerando congruo il parametro massimo della fascia, in virtù dell'età di costruzione dell'immobile e della qualità delle finiture:

$OMI_{max} = 5,00 \text{ €/mq mese}$

Il valore lordo di locazione mensile si ottiene dal prodotto del precedente valore per la consistenza ragguagliata dell'appartamento in esame

$R_{mensile} = 5,00 \text{ €/mq mese} \times 16 = 80,00 \text{ € / mese}$



## VALORE LORDO DI LOCAZIONE ANNUALE

$$R_{\text{annuale}} = 80,00 \text{ €/mese} * 12 \text{ mesi} = 960,00 \text{ € / anno}$$

Per ottenere il valore netto di locazione annuale si ipotizza, come consigliato dai testi d'estimo urbano, il 25% di spese da detrarre al canone lordo annuale

$$R_n \text{ annuale} = 960,00 - (25\% * 960,00) = 720,00 \text{ €/anno}$$

Per calcolare il probabile valore di mercato dell'immobile secondo la stima a capitalizzazione si considera nella zona periferica del Comune di Brugherio un saggio di capitalizzazione pari al 3,8%.

Il probabile valore di mercato ricavato nella seconda analisi è il seguente:

$$V_2 = R_n \text{ annuale} / r = 720,00 / 0,038 = 18.947,36 \text{ €}$$

Calcolando la media aritmetica dei valori ottenuti delle due analisi parametrica e per capitalizzazione dei redditi, si perviene al probabile valore di mercato per l'appartamento analizzato

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = (15.151,29 + 18.947,36) / 2 = 17.049,32 \text{ €}$$

Il suddetto valore in caso di compravendita si approssima certamente in: **17.000,00 €**



Monza li, 31 Agosto 2023



IL CTU

### ALLEGATI:

1. VISURE STORICHE CATASTALI
2. PLANIMETRIE CATASTALI
3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI
4. VERBALE SOPRALLUOGO
5. PROPOSTA TRANSATTIVA
6. OSSERVAZIONI DELLE PARTI

