



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Settore Edilizia Pubblica e Global Service - Verde
Servizio Tecnico Demanio e Patrimonio

RELAZIONE DI STIMA UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO POSTA AL PIANO SEMINTERRATO IN VIA DEI GIARDINI 32





INDICE

A) PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA

B) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

- *Stato dei luoghi e caratteristiche del fabbricato condominiale*
- *Notizie storiche*
- *Descrizione del fabbricato e consistenze*

C) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SITUAZIONE URBANISTICA EDILIZIA

- *Identificazione catastale*
- *Situazione urbanistica edilizia*

D) VALUTAZIONE DEL BENE

- *Considerazioni generali su caratteri metodologici*
- *Ricerca valori di mercato*
- *Valutazione*

E) SINTESI VALUTATIVA

A) PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA

La presente relazione è finalizzata a determinare il più probabile valore venale per l'alienazione dei locali di proprietà comunale e relative pertinenze posti in:

Sesto San Giovanni, Via dei Giardini 32 (all'interno del condominio Asteria 2a)

Di seguito si riporta la descrizione dei locali, l'identificazione catastale e la situazione urbanistico edilizia nonché la valutazione del bene

B) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO



Stato dei luoghi e caratteristiche generali del fabbricato condominiale

Il complesso immobiliare è ubicato in Sesto San Giovanni, con il prospetto principale che affaccia su via dei Giardini, una strada di collegamento tra via Cesare da Sesto e via Modena, adiacente al centro storico della città, a circa cinque minuti dalla stazione della metropolitana linea 1 – Sesto Rondò; il prospetto principale è posto verso i giardini pubblici che contornano gli edifici di Piazza della Resistenza dove è situata la sede municipale. Il tutto risulta inserito in un contesto che presenta altri edifici con le medesime caratteristiche tra le quali il periodo di costruzione e la tipologia architettonica.

Da rimarcare anche la presenza di una striscia di parcheggi pubblici sull'altro lato di via dei Giardini e antistanti tale proprietà.

Il condominio di Via dei Giardini 30 è stato edificato nella seconda metà del 1900 e reso agibile nel 1963 con autorizzazione comunale n. 259/58 del 10 aprile 1963. L'edificio si sviluppa in altezza per otto piani fuori terra, con il piano seminterrato, dove è collocata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima, a destinazione ad uso uffici e i successivi sette piani destinati a residenza e serviti da apposito ascensore.

L'edificio è realizzato in continuità e in allineamento con gli edifici contigui che presentano analoghe caratteristiche dimensionali e tipologiche, con il prospetto principale lungo Via dei Giardini e il prospetto secondario sul lato interno, caratterizzato dalla presenza di un cortile condominiale.

I prospetti sul lato di via dei Giardini sono caratterizzati da un basamento con rivestimento in pietra, per i primi 2 piani, mentre i successivi cinque piani presentano una finitura in mattoni faccia a vista; i prospetti interni sono realizzati con intonaco tinteggiato in colore giallo ocra e mattoni faccia a vista.

Le strutture portanti dell'edificio sono in cemento armato con tamponamenti in muratura, con solai in latero cemento e tetti a falde, il manto di copertura è realizzato con pannelli in lamiera grecata coibentata.

Notizie storiche

L'immobile in questione è un palazzo costruito nella seconda metà del 1900, la cui edificazione è stata autorizzata con licenza edilizia rilasciata in data 19/5/1959, dichiarato abitabile con autorizzazione comunale n. 259/58 in data 10/4/1963.

L'edificio presenta, per altezza, finiture e taglio delle unità immobiliari, le caratteristiche tipologiche del particolare periodo storico (boom economico). In termini generali il complesso edilizio appare di buona fattura e realizzazione, data anche la posizione centrale rispetto alla città, e quindi con aspetti signorili anche in rapporto alle altre costruzioni della stessa epoca ma collocate in posizione più periferica.

Descrizione fabbricato e consistenze dei locali

La proprietà comunale oggetto di stima è un'unità immobiliare composta da un ingresso, 4 ampi locali ad uso ufficio, con corridoio centrale che funge da disimpegno, un piccolo bagno cieco con antibagno ed un ripostiglio.

L'accesso all'immobile è indipendente da quello condominiale ed è identificato con il numero civico 32 di Via dei Giardini.

Il piano seminterrato, dove è collocato l'immobile oggetto di perizia, è posto a - 0,85 m rispetto alla quota della sede stradale, l'accesso all'immobile comunale è diretto da Via dei Giardini tramite un portone a doppia anta e quindi, con una scala di 4 gradini, si raggiunge il piano di calpestio dell'immobile.

I locali sono di altezza interna netta di 3,15 m, due uffici affacciano su via dei Giardini e gli altri due sul cortile interno; le finestre presentano griglie di protezione esterne anti-intrusione.

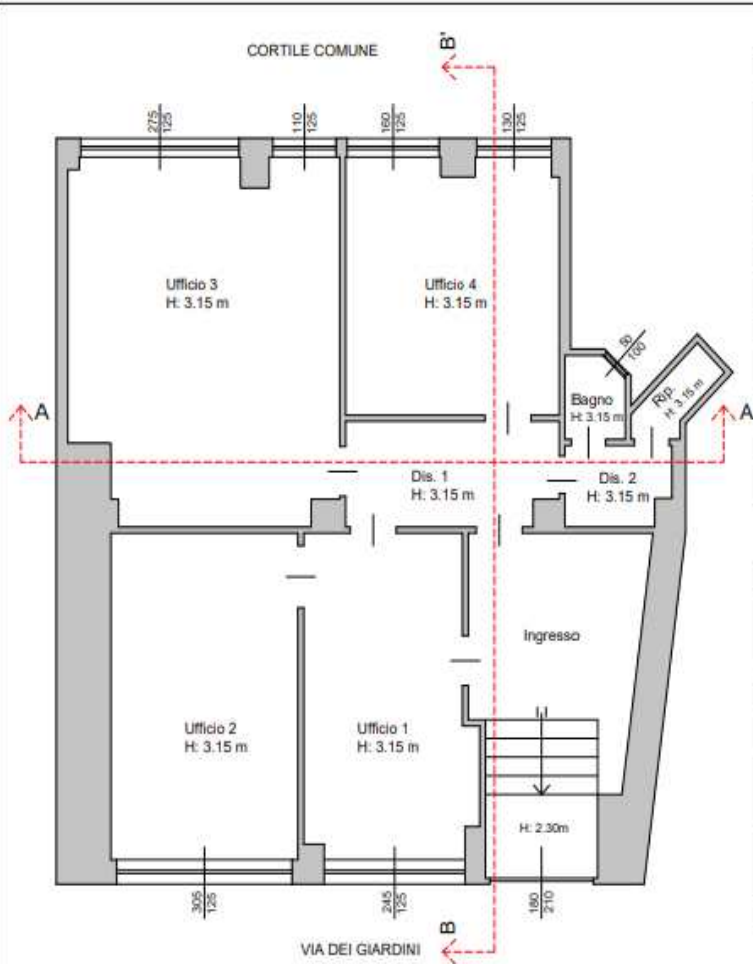


L'accesso al cortile interno condominiale avviene tramite passaggio dal vano scala del condominio. Ai locali cantine si accede dal cortile tramite scala esterna. I locali interessati sono dotati dei seguenti impianti centralizzati: idrico e riscaldamento, oltre a elettrico, telefonico e rete dati (autonomi).

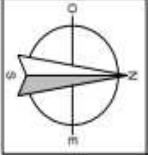


La consistenza dell'unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima deriva dal rilievo diretto e misurazioni effettuate sul posto da tecnico incaricato dalla proprietà all'elaborazione e rilievo ai fini delle operazioni di aggiornamento catastale e redazione dell'attestato di prestazione energetica, propedeutici all'alienazione del bene.

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO		
LOCALE	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE LORDA
Ingresso	14,62 mq.	122,19 mq.
Ufficio 1	14,88 mq.	
Ufficio 2	17,06 mq.	
Ufficio 3	26,53 mq.	
Ufficio 4	15,15 mq.	
Disimpegno 1	6,09 mq.	
Disimpegno 2	2,30 mq.	
Bagno	1,34 mq.	
Ripostiglio	1,21 mq.	



RAPPORTO AEROILLUMINANTI - PIANTA PIANO SEMINTERRATO					
LOCALE	SUPERFICIE UTILE	DIMENSIONI FINESTRA	SUPERFICIE FINESTRA	R.A.I. >0,125	VERIF.
Ufficio 1	14,88 mq.	2,45*1,25	3,06 mq.	0,206	SI
Ufficio 2	17,06 mq.	3,05*1,25	3,81 mq.	0,223	SI
Ufficio 3	26,53 mq.	(2,75*1,25) +(1,10*1,25)	4,81 mq.	0,181	SI
Ufficio 4	15,15 mq.	(1,65*1,25)+ (1,30*1,25)	3,69 mq.	0,243	SI
Bagno	1,34 mq.	0,50*1,00	0,50 mq.	0,373	SI

C) IDENTIFICAZIONE CATASTALE, SITUAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA

Identificazione catastale

Al Catasto del comune di Sesto San Giovanni il bene è intestato alla ditta "Comune di Sesto San Giovanni" ed è censito al Fg. 22 mapp. 216 sub. 715.

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0380193 del 12/11/2021

Comune di Sesto San Giovanni

Via Dei Giardini

civ. 32

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 22
Particella: 216
Subalterno: 715

Compilata da:
Fiore Francesco

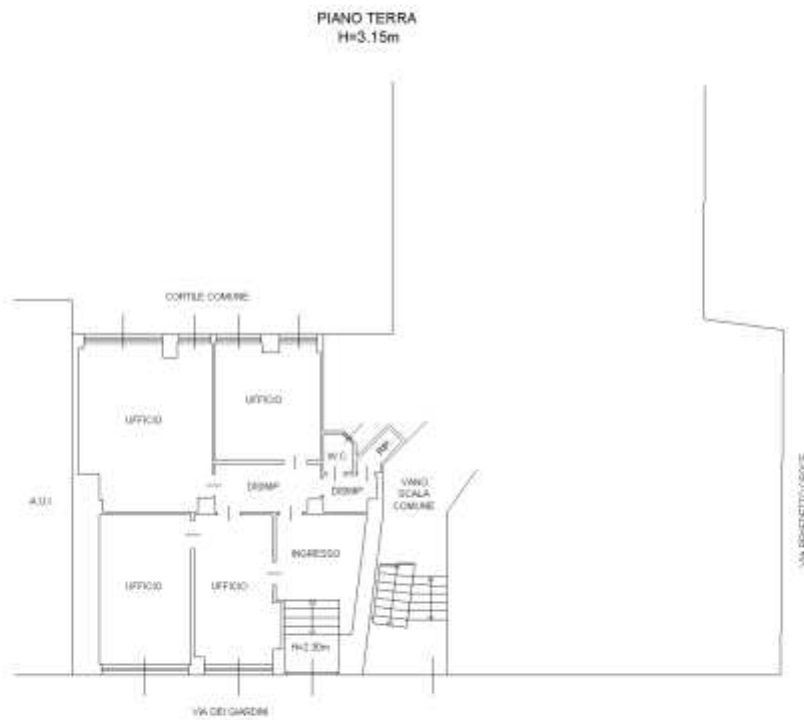
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Milano N. 25029

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 15/11/2021 - n. T158840 - Richiedente: MDNGLG63D20F205E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/11/2021 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (1696) - < Foglio: 22 - Particella: 216 - Subalterno: 715 >
VIA DEI GIARDINI n. 32 piano: T;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/11/2021

Data: 15/11/2021 - Ora: 11.46.24 Segue

Visura n.: T156363 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (Codice: 1690)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 22 Particella: 216 Sub.: 715

INTESTATO

1	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI con sede in SESTO SAN GIOVANNI	02253950156*	(1) Proprietà per 1000/1000
---	---	--------------	-----------------------------

Unità immobiliare dal 12/11/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cm.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	216	715			A/10	2	-5,5 vani	Totale: 120 m²	Euro 2.016,76	VARIAZIONE del 10/11/2021 protocollo n. MI0380193 in atti dal 12/11/2021 CAMBIO D'USO - DIVERSA DISTR. INT. (n. 152331.1/2021)
Indirizzo		VIA DEI GIARDINI n. 32 piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune 1690 - Sezione - Foglio 22 - Particella 216

Situazione degli intestati dal 10/11/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI con sede in SESTO SAN GIOVANNI	02253950156	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 10/11/2021 protocollo n. MI0380193 in atti dal 12/11/2021 Registrazione: CAMBIO D'USO - DIVERSA DISTR. INT. (n. 152331.1/2021)	

Situazione urbanistica edilizia

In data 6 aprile 2022 è stato pubblicato l'avviso di approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) serie Avvisi e concorsi n. 14, della Variante Generale al PGT del comune di Sesto San Giovanni.

L'immobile di Via Giardini 30, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, ricade nella destinazione urbanistica "Tessuto Indifferenziato - TI (art. 30,) normato dal documento denominato "PR.02 Norme Tecniche di Attuazione", di cui si riporta il testo:

Art.30 Il Tessuto indifferenziato (TI)

1. INQUADRAMENTO

a) Il tessuto individua le parti di città consolidata caratterizzata dalla presenza di insediamenti prevalentemente residenziali di diversa origine e natura: sono compresi sia gli ambiti con isolati sviluppatasi fin dai primi decenni del '900, che i tessuti edificati in periodi più recenti.

b) Nel tessuto sono ricompresi anche alcuni ambiti attualmente occupati da attività artigianali e produttive esistenti e altri che registrano attività ormai dismesse per le quali una conversione ad altro uso appare desiderabile in ragione della loro collocazione in rapporto al tessuto residenziale circostante, alla maglia viaria esistente e quindi alla loro accessibilità.

2. FINALITA'

a) Gli interventi edilizi dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- · Recupero edilizio e funzionale degli edifici esistenti evitando di creare situazioni di disuso e vuoti urbani;
- · Favorire la commistione di funzioni anche diverse dal residenziale, promuovendo il cosiddetto "mix funzionale", volto al recupero della qualità insediativa nei comparti costruiti;
- · Conversione funzionale e sostituzione edilizia dei manufatti edilizi incompatibili con il tessuto prevalente circostante.

3. AMMISSIBILITA' DELLE DESTINAZIONI D'USO

a) Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso declinate all'art. 18. "Classificazione delle destinazioni d'uso" ad eccezione dell'elenco di seguito riportato.

Sono escluse:

- · Le attività insalubri di prima e seconda classe secondo il D.M. sanità del 5/9/1994 e s.m.i.;
- · Le attività commerciali (D) alle sottocategorie: D.1.3 (grande struttura di vendita), D.1.4 (struttura di vendita organizzata in forma unitaria), D.3 (Attività di commercio all'ingrosso) oltre i 2.500 mq di Superficie di vendita;
- · Le attività produttive (C) alle sottocategorie: C1 (Attività industriali e artigianali) e C2 (Attività di magazzinaggio, autotrasporto e logistica) oltre i 1.000 mq di Superficie Lorda.

b) Sono ammesse le destinazioni per attrezzature e servizi di interesse pubblico nonché attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale.

4. PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE

a) Nel tessuto indifferenziato (TI) sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa statale e regionale (art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.).

b) Nei casi di intervento edilizio, troveranno applicazione i seguenti parametri così come illustrato nel "Glossario delle definizioni":

IF (indice di edificabilità fondiaria) $\leq 0,70$ mq/mq o **SL** (Superficie Lorda) esistente comprovata dai titoli abilitativi rilasciati.

La realizzazione di soppalchi, se totalmente aperti sul lato maggiore, per una superficie massima pari al 30% della superficie netta del locale su cui si affacciano, non incide sulla SL totale.

IC (Indice di copertura) $\leq 40\%$

ROS (Rapporto di occupazione del sottosuolo) $\leq 60\%$, fatta salva la possibilità di aumentare il ROS sino a $\leq 80\%$ nel caso di dimostrazione, in sede di progetto, di soluzioni tecniche che assicurino lo smaltimento delle acque nel sottosuolo

DS (Distanza dal ciglio stradale) $\geq 5,00$ m. La distanza DS può essere ridotta come illustrato nel "Glossario delle definizioni" al punto 14.4.1

DC (Distanza dai confini) $\geq 1 / 2 H$ edificio e comunque non inferiore a 5,00 m. E' ammessa la costruzione in aderenza, a confine e/o a minor distanza come illustrato nel "Glossario delle definizioni" al punto 14.4.2

DPF (Distanza tra le pareti finestrate di edifici antistanti) $\geq 1 / 2 H$ edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m.

H edificio (altezza dell'edificio) ≤ 25 m.

Si può superare tale altezza solo previo parere positivo della Commissione Comunale per il Paesaggio e comunque non oltre la quota massima dell'isolato indicata nella Tav. PR.06 "prescrizioni morfologiche per il tessuto consolidato", in tal caso prediligendo il completamento delle cortine edilizie. Per altezze eccedenti la quota massima dell'isolato indicata nella Tav. PR.06 "prescrizioni morfologiche per il tessuto consolidato", si dovrà procedere con un permesso di costruire convenzionato previo parere favorevole della Commissione Comunale del Paesaggio.

c) Per favorire la continuità dei fronti costruiti dei viali urbani individuati nella Tav. PR.06 "prescrizioni morfologiche per il tessuto consolidato" sarà possibile effettuare trasferimenti di SL, superando l'indice di edificabilità fondiaria (IF), al fine del raggiungimento delle altezze prevalenti dei fronti confinanti sulla via pubblica.

d) E' possibile applicare le "Misure premiali ed incentivanti per la riqualificazione della città consolidata", contenute al Titolo I – Capo III delle presenti norme.

e) E' ammesso il recupero abitativo dei sottotetti nel rispetto degli art. 24 "Disciplina generale del recupero dei sottotetti" e 25 "Prescrizioni morfologiche nel caso di recupero abitativo dei sottotetti", delle presenti norme e del limite massimo dell'H edificio.

f) E' ammesso il recupero dei piani seminterrati e dei piani terra nel rispetto degli art. 26 "Disciplina generale del recupero dei piani seminterrati degli edifici esistenti" e 27 "Disciplina generale del recupero dei piani terra degli edifici esistenti", delle presenti norme.

5. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

a) Le previsioni si attuano mediante il rilascio di titoli abilitativi diretti.

b) Nel caso di interventi di:

- ristrutturazione edilizia comportanti interventi di demolizione totale o parziale e ricostruzione anche con diversa sagoma e sedime;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova costruzione;
- cambio di destinazione d'uso con e senza opere edilizie;

dovranno essere verificate le previsioni contenute nel PdS alla Tav. PS.03 "Il progetto per la città" per la medesima unità minima di intervento come definita nel "Glossario delle definizioni – 3. Definizione degli interventi edilizi".

D) VALUTAZIONE DEL BENE

Considerazioni generali sui caratteri metodologici

Per quanto indicato in premessa, si tratta di determinare il valore venale in libero mercato del complesso immobiliare in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta, considerando tutte le possibili variabili tra cui il coefficiente di conservazione ed i coefficienti di ragguaglio per le varie destinazioni dei locali.

Ricerca valori di mercato

Per determinare il più probabile valore a base d'asta del bene oggetto di alienazione si è provveduto ad effettuare tutte le possibili ricerche di mercato relativamente ai prezzi di

compravendita di unità immobiliari con caratteristiche simili per zona, destinazione d'uso ed epoca e verificare il tutto con la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Agenzie immobiliari

Da indagini presso alcune delle più importanti agenzie immobiliari della zona e dalla cernita fra le varie offerte pubblicate sulle riviste specializzate e i più importanti siti internet, il valore del prodotto edilizio medio che si è raggiunto è il seguente:

ZONA	LOCALITA'	CARATTERISTICHE	CONDIZIONI	MQ.	PREZZO	VALORE minimo €/MQ.	DATA	FONTE
Sesto S.G.	Comune	uffici	buone	56	59.000	1.054,00	11/10/22	Immobiliare.it
Sesto SG	Rondò	uffici	buone	350	635.000	1.814,00	17/01/23	Immobiliare.it
Sesto SG	Rondò	uffici	buone	129	250.000	1.938,00	29/09/22	Immobiliare.it

Da cui risulta accettabile e prudentiale utilizzare il valore medio pari a 1.600,00 €/mq

Listini immobiliari

Si è provveduto a verificare il valore registrato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate – nel 1° semestre 2022 (ultimo dato dell'aggiornamento), in zona B1 centrale "Rondò Marelli Stazione", per la destinazione terziaria, tipologia prevalente abitazioni civili, di livello OTTIMO la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – 1° semestre 2022 – zona B1 centrale "Rondò Marelli Stazione" con destinazione Terziaria.

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq.)	
		MIN	MAX
Uffici	Ottimo	1700	2300
Uffici strutturati	Ottimo	2000	2600

Da cui risulta accettabile e prudentiale utilizzare il valore medio della tipologia Uffici pari a 2.000,00 €/mq.

Di conseguenza, in considerazione anche del valore medio reperito dall'analisi dei prezzi utilizzati dalle Agenzie immobiliari di cui sopra (1.600,00 €/mq), si ritiene di determinare il valore di mercato medio pari ad € 1.800,00 €/mq.

Coefficienti di differenziazione

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori inferiori a 1 (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione. Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un

coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Per il bene in esame pertanto, vanno applicati i seguenti coefficienti di differenziazione:

coefficiente di piano per uffici (seminterrato): 0,95

coefficiente di età, qualità e stato: 0,85

$$\text{€/mq. } 1.800,00 \times 0,95 \times 0,85 = \text{€/mq } 1453,50$$

I valori di mercato in generale sono determinati in base a considerazioni ed un procedimento logico estimale il cui risultato è soggetto ad una tolleranza che comunemente viene riconosciuta +/- 5%.

Poiché trattasi di valore a base d'asta senza diritto di prelazione preventiva ed in considerazione del particolare momento del mercato immobiliare si ritiene di indicare ai fini dell'espletamento delle procedure di asta un valore prudenziale sempre nell'ambito dell'apprezzamento estimale.

Valutazioni

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle dimensioni, della funzionalità, delle finiture e degli impianti nonché dello stato di manutenzione, di piano e della vetustà, si assume un valore unitario di **€. 1.453,50/mq.**, riferito ad una destinazione terziaria (uffici), di tipo ordinario da applicare alla superficie dell'unità immobiliare. Il valore del bene è pertanto pari a

$$\text{Valore} = \text{mq. } 122,19 \times 1.453,50 \text{ €/mq} = \text{€. } 177.603,17$$

E) SINTESI VALUTATIVA

Tutto ciò premesso e considerato, in definitiva, si indica come valore minimo ed a base d'asta per il bene in argomento, a corpo e ipotizzato libero, l'importo arrotondato di

€. 177.600,00

Sesto San Giovanni, 10 febbraio 2023

La Responsabile del Servizio
tecnico Demanio e Patrimonio
arch. Elisa Gabutti

Il Dirigente del Settore Edilizia Pubblica
e Global Service - Verde
arch. Antonio Di Giorgio