

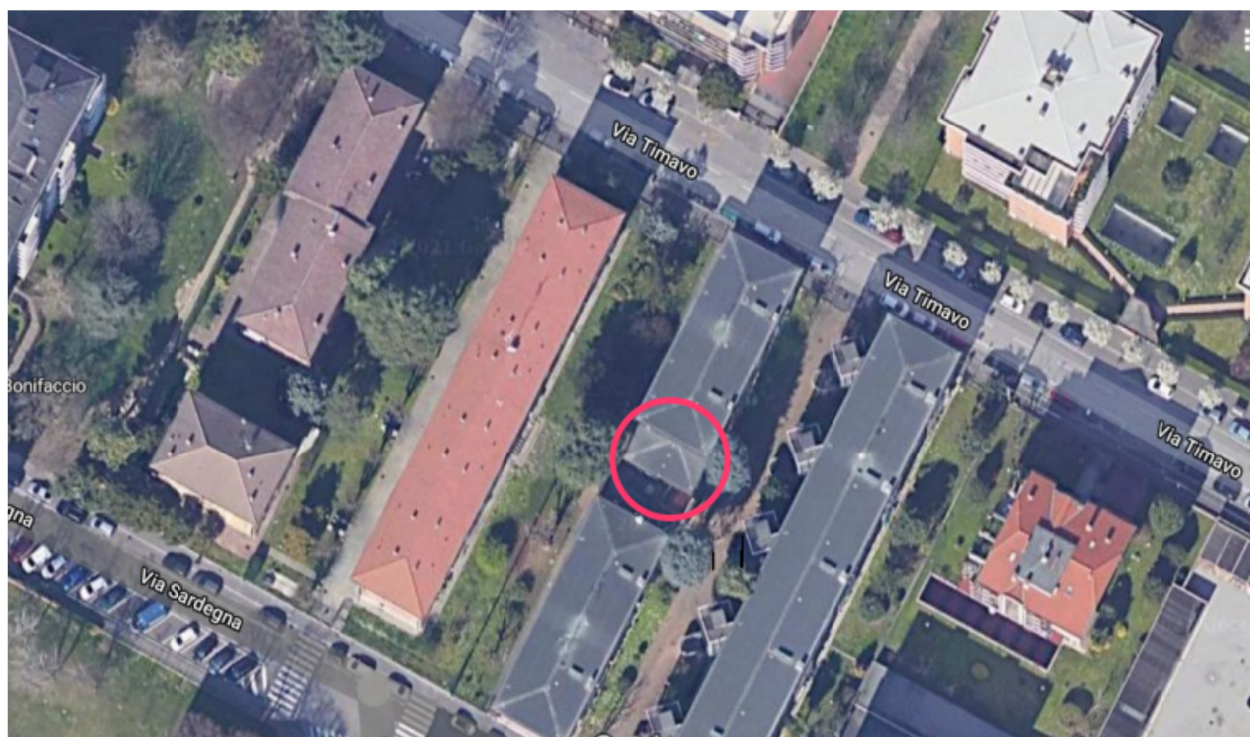


# CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

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 ABITAZIONE POSTA AL PIANO RIALZATO E PRIMO IN VIA SARDEGNA 30 – SESTO SAN GIOVANNI**





## **INDICE**

### **A) PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA**

### **B) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

- *Stato dei luoghi e caratteristiche del fabbricato*
- *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 dell'unità immobiliare di proprietà comunale e relative pertinenze posta in:

### **Sesto San Giovanni, Via Sardegna 30**

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**

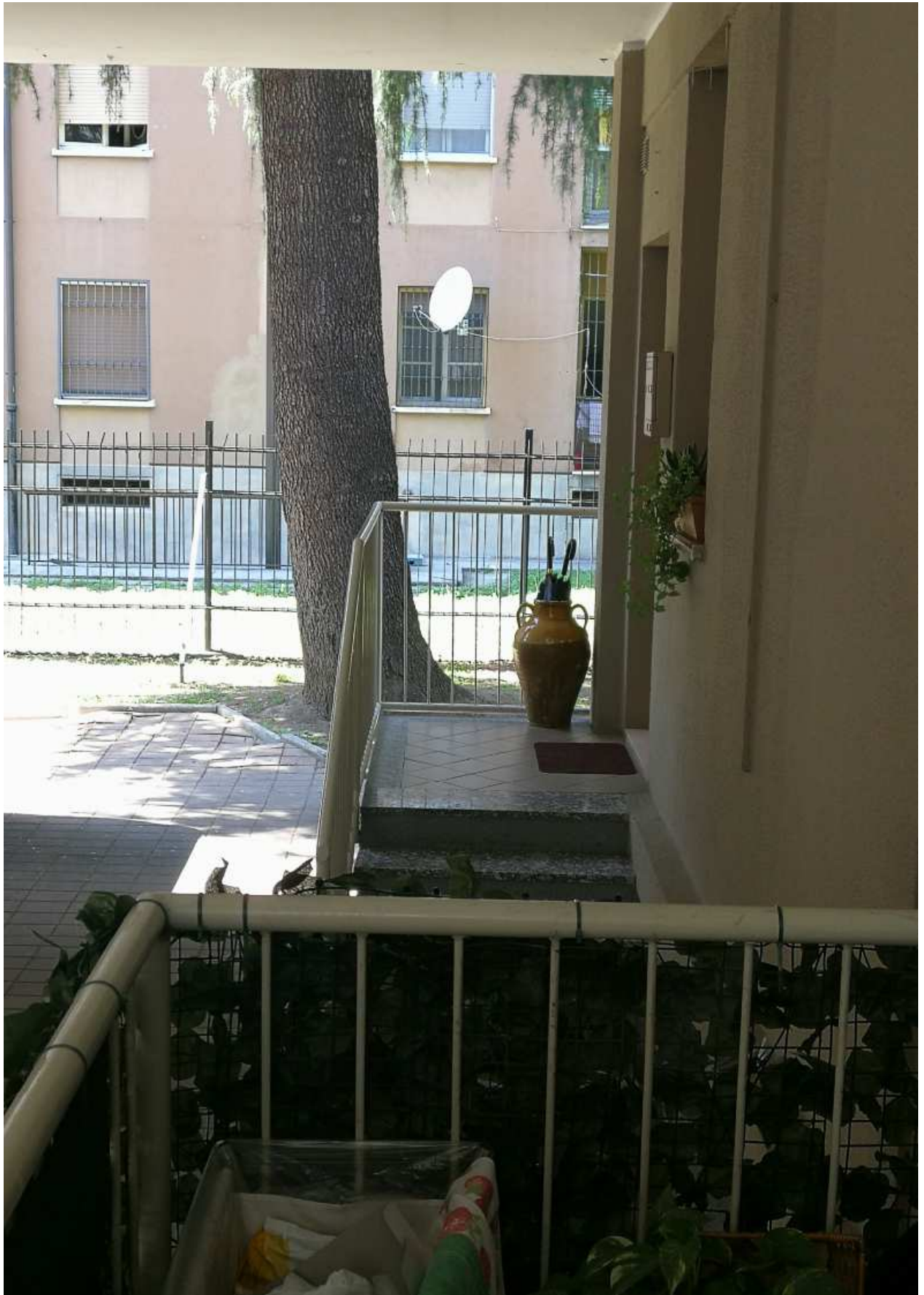
### **Stato dei luoghi e caratteristiche generali del fabbricato**

Il complesso immobiliare è ubicato in Sesto San Giovanni, tra le via Sardegna e via Timavo, all'interno di un isolato (denominato in origine quartiere Bonarini) contraddistinto da alcuni condomini di proprietà comunale composti da alloggi SAP (Servizi Abitativi Pubblici) tra cui appunto il condominio di via Sardegna 30 e altri di proprietà privata. L'area è ubicata ad est del Viale Matteotti, una strada principale di collegamento che parte da Via Baracca e termina in Via Vincenzo Monti, sulla quale sono affacciati molteplici servizi di primaria necessità tra cui l'Ospedale di Sesto San Giovanni, il Distaccamento Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'Istituto Comprensivo Breda che comprende la scuola primaria Galli e la scuola secondaria di primo grado Breda. Nelle adiacenze si trova anche il complesso scolastico di scuola secondaria di secondo grado costituito dall'Istituto d'Istruzione Superiore "Enrico De Nicola" e dall'Istituto d'Istruzione Superiore "Altiero Spinelli". In linea d'aria il complesso immobiliare si trova a circa 800 metri dalla fermata "Sesto FS" della linea 1 della Metropolitana e alla medesima distanza dalla fermata "Sesto Rondò" della stessa linea 1 della Metropolitana.

Il condominio di Via Sardegna 30 è formato da tre blocchi di edifici suddivisi in nove scale, di cui il blocco centrale costituito da quattro piani fuori terra e i restanti due di tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato ad uso cantine. Il blocco più consistente comprende le prime cinque scale, gli altri due sono formati invece da due scale ciascuno. Appoggiato al lato più corto dell'edificio composto dalle scale "G" ed "H", si trova l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima, originariamente realizzata con la funzione di abitazione del custode del condominio. Successivamente è stata concessa in locazione fino al Gennaio 2021 ed ora risulta libera da cose e persone. L'unità immobiliare, identificata catastalmente al fg. 16 mapp. 5 sub. 701, è stata inserita nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari 2022-2024 in quanto facente parte dei beni patrimoniali disponibili, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali proprie dell'ente, ai sensi del comma 1 dell'art. 58 del Decreto legge n. 112/2008 convertito con L. 133/08; è composta da un piano rialzato e da un primo piano per una superficie lorda complessiva pari a mq. 110,99.

### **Notizie storiche**

Il condominio di Via Sardegna 30 è stato edificato nella seconda metà del 1900 in base a licenza edilizia prot. n. 2847/236 del 20 gennaio 1955 (progetto edilizio n. 21/55) e successivamente, in data 29 gennaio 1955 è stata rilasciata l'abitabilità. Le sue caratteristiche costruttive riprendono quelle dell'epoca di costruzione con le strutture portanti in cemento armato con tamponamenti in muratura, solai in latero cemento e tetti a falde. Il manto di copertura, oggetto di opere di manutenzione straordinaria alla fine degli anni '90, è realizzato con pannelli coibentati, i prospetti sono realizzati con intonaco tinteggiato in colore grigio/verde. L'edificio presenta, per le finiture e taglio delle unità immobiliari, le caratteristiche tipologiche del particolare periodo storico.





### **Descrizione fabbricato e consistenze dei locali**

La proprietà comunale oggetto di stima è un'unità immobiliare composta da n. 2 piani fuori terra, con gli spazi così suddivisi: al piano rialzato ci sono il soggiorno, la cucina, un servizio igienico ed un ripostiglio mentre al primo piano, collegato al piano rialzato da una scala interna, si trovano n. 2 camere da letto, un servizio igienico, un ripostiglio e un balcone; I locali hanno tutti un'altezza interna netta di mt. 3,00. L'immobile è collocato all'interno del complesso condominiale di Via Sardegna 30, ma l'accesso all'alloggio è indipendente. L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti autonomi: idrico, riscaldamento, oltre a elettrico e telefonico. I serramenti, in buono stato di conservazione sono in PVC con doppi vetri.









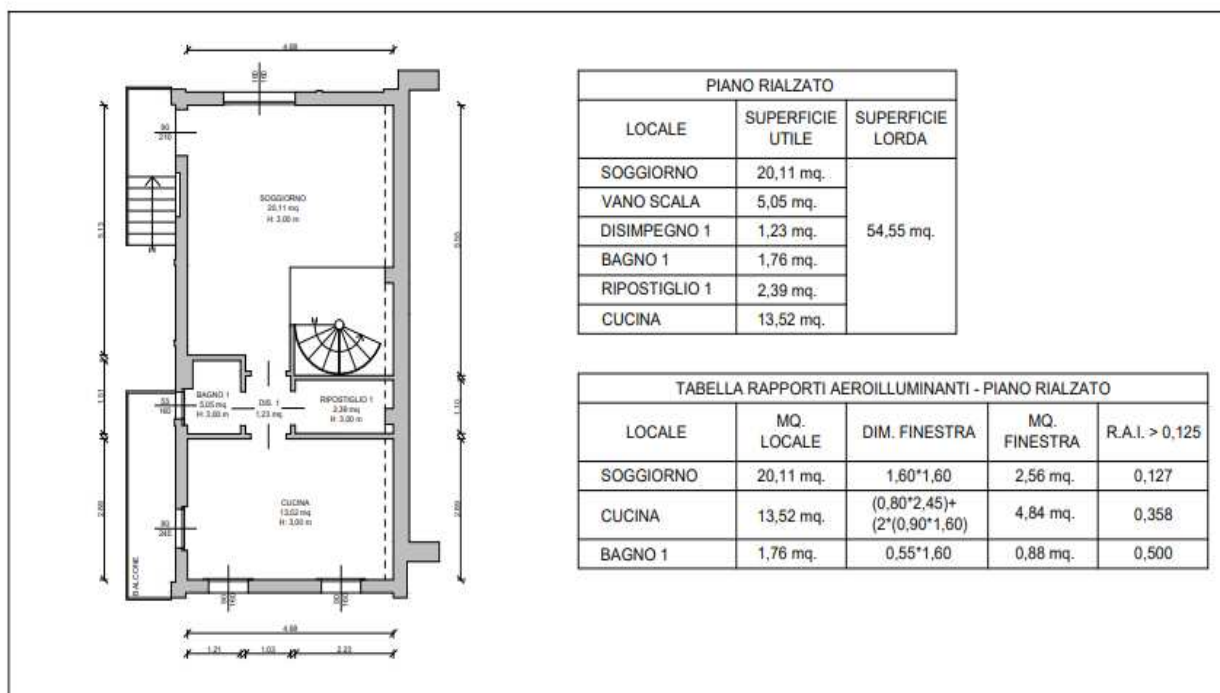
La consistenza dell'unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima, risulta pari, come già detto, ad una superficie lorda di mq. 110,99 determinata tramite rilievo diretto e misurazioni effettuate sul posto da tecnico appositamente incaricato all'elaborazione e rilievo ai fini delle operazioni di asseverazione dello stato di fatto, aggiornamento catastale e redazione dell'attestato di prestazione energetica, propedeutici all'alienazione del bene.

Lo stato di fatto del bene è stato asseverato con Delibera di Giunta Comunale n. 107 del 21 aprile 2022 in quanto non sono stati reperiti titoli edilizi atti a giustificare l'edificato oggetto della presente stima.

Per la stessa unità immobiliare, l'Amministrazione Comunale ha incaricato, in qualità di proprietaria, il Dott. Ing. Flavio Tartero, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sondrio al n. 847, il quale ha redatto in data 18 marzo 2022, il certificato di idoneità statica e la relazione tecnica di verifica della vulnerabilità sismica, che si allegano alla presente relazione di stima.

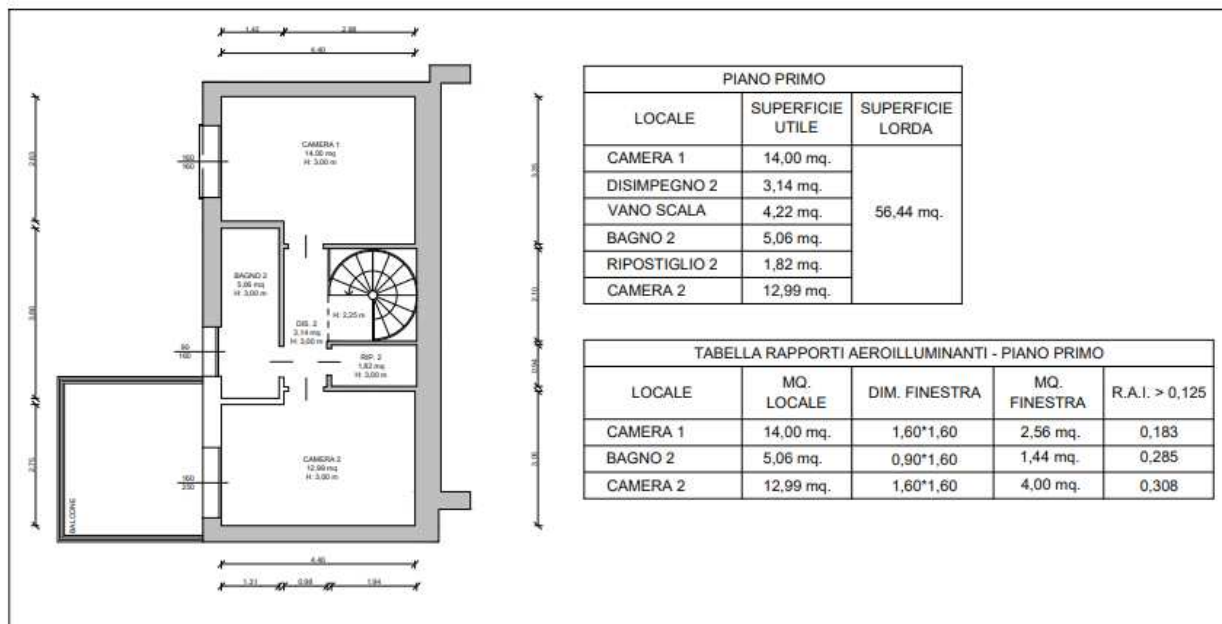
PIANTA PIANO RIALZATO

Scala 1:100



PIANTA PIANO PRIMO

Scala 1:100



**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. 16 mapp. 5 sub. 701.



Data: 24/05/2022 Ora: 17.39.03 Segue  
Visura n.: T403702 Pag: 1

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2022

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SESTO SAN GIOVANNI (Codice:1690)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di MILANO</b> <b>Foglio: 16 Particella: 5 Sub.: 701</b>

**INTESTATO**

1	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI Sede in SESTO SAN GIOVANNI (MI)	02253930156*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------	--------------------------

**Unità immobiliare dal 18/05/2022**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	5	701			A/3	5	6,5 vani	Totale: 111 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte <sup>++</sup> : 105 m <sup>2</sup>	Euro 822,46	VARIAZIONE del 16/05/2022 Pratica n. MI0182832 in atti dal 18/05/2022 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 182832.1/2022)
<b>Indirizzo</b>		VIA SARDEGNA n. 30 Piano T-1										
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>	
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

**Mappali Terreni Correlati**  
Codice Comune 1690 - Foglio 16 - Particella 5

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 16/05/2022**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI Sede in SESTO SAN GIOVANNI (MI)	02253930156*	(1) Proprieta' 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE del 16/05/2022 Pratica n. MI0182832 in atti dal 18/05/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4165326.16/05/2022 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 182832.1/2022)	

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

Dichiarazione protocollo n. MI0182832 del 16/05/2022

Comune di Sesto San Giovanni

Via Sardegna

civ. 30

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 16  
Particella: 5  
Subalterno: 701

Compilata da:

Fiore Francesco  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri  
Prov. Milano

N. 25029

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO TERRA**  
H=3.00m



**PIANO PRIMO**  
H=3.00m



Ultima planimetria in atti

Data: 24/05/2022 - n. T404436 - Richiedente: MDNGLG63D20F205E

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/05/2022 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (690) - < Foglio 16 - Particella 5 - Subalterno 701 >  
 VIA SARDEGNA n. 30 Piano T-1

## **Situazione urbanistica edilizia**

In data 6 aprile 2022, con la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) serie Avvisi e concorsi n. 14, è entrata in vigore la Variante Generale al PGT ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima ricade in un'area classificata nel Piano delle Regole e nella tavola denominata "PR.03" con la destinazione urbanistica "Tessuto Indifferenziato - TI (art. 30, NTA)", normato dall'art. 30 del documento denominato "PR.02 Norme Tecniche di Attuazione", di seguito indicato:

### **Art.30 Il Tessuto indifferenziato (TI)**

#### **1. INQUADRAMENTO**

a) Il tessuto individua le parti di città consolidata caratterizzate dalla presenza di insediamenti prevalentemente residenziali di diversa origine e natura: vi sono compresi sia gli ambiti con isolati sviluppatisi 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 sotto categorie: 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 sotto categorie: 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 definiti 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 ammesse e previste nello Studio di Gestione Rischio Idraulico (invarianza idraulica).

**DS** (Distanza dal ciglio stradale)  $\geq 5,00$  m.

La distanza DS può essere ridotta come illustrato nel "Glossario delle definizioni" al punto 18.4.1

**DC** (Distanza dai confini)  $\geq$  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 18.4.2

**DPF** (Distanza tra le pareti finestrate di edifici antistanti)  $\geq$  non inferiore a 10 m. da verificare anche in caso di presenza viabilità e/o spazi pubblici, interposti tra le pareti finestrate

**H edificio** (altezza dell'edificio)  $\leq 25$  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 della Commissione Comunale del Paesaggio, nel caso in cui ricorrano anche solo una delle seguenti condizioni:

- trasferimento di SL aggiuntiva necessaria per l'attuazione dell'intervento;
- dotazione di servizi aggiuntivi con riferimento ad esempio alle esigenze in termini di mobilità e sosta.

Inoltre la nuova costruzione anche in caso di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione dovrà rispettare almeno uno dei seguenti obblighi:

- il nuovo edificio dovrà garantire un incremento dell'indice di permeabilità pari al 15% rispetto alla situazione di partenza;
- vengano utilizzati materiali ecosostenibili da certificare in fase di rilascio del titolo edilizio.

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".

#### 6. INTERVENTI SUGLI EDIFICI DEL NOVECENTO

a) Gli edifici del Novecento meritevoli di conservazione che rappresentano una testimonianza ambientale e/o architettonica, sono individuati nella Tav. PR.03 "Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato" alle tavole di dettaglio a, b, c, d, e, f, g.

b) Su detti uffici sono ammessi interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia delle parti interne agli edifici, senza demolizione e ricostruzione anche parziale del fabbricato, e con obbligo di mantenimento delle facciate meritevoli di conservazione con particolare riferimento alle partiture e agli elementi decorativi di pregio.

c) Potranno essere valutati interventi unitari di trasformazione, volti comunque al mantenimento delle caratteristiche tipologiche costitutive del bene medesimo oppure ad una possibile trasformazione di esso, nella logica primaria dell'intervento unitario come definito nel "Glossario delle definizioni – Definizione degli interventi edilizi". In questo caso l'intervento potrà essere attuato mediante il rilascio del Permesso di costruire.

### **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, sono state estrapolate alcune inserzioni di immobili comparabili per ambito di zona e per anno di costruzione. 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 SG.	Via Sardegna	residenziale	buone	120	235.000	1.958,00	08/03/22	Wikicasa.it
Sesto SG	Via Timavo	residenziale	buone	70	169.000	2.414,00	23/03/22	Immobiliare.it
Sesto SG	Viale Matteotti	residenziale	buone	65	130.000	2.000,00	28/04/22	Casa.it

**Da cui risulta accettabile e prudentiale utilizzare il valore medio pari a 2.124,00 €/mq**

## **Listini immobiliari**

Si è provveduto a verificare il valore registrato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate – nel 2° semestre 2021 (ultimo dato dell'aggiornamento), in zona B1 centrale "Rondò Marelli Stazione", per la destinazione residenziale, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, di livello NORMALE la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2021 – zona B1 centrale "Rondò Marelli Stazione":

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq.)	
		MIN	MAX
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	1850

Considerando che l'unità immobiliare, oggetto della presente relazione di stima, è inserita in un contesto di edifici di proprietà comunale che ne limitano la completa autonomia, risulta accettabile e prudentiale utilizzare il valore minimo della tipologia abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale pari a 1.350,00 €/mq.

**Di conseguenza, in considerazione anche del valore medio reperito dall'analisi dei prezzi utilizzati dalle Agenzie immobiliari di cui sopra (2.124,00 €/mq), si ritiene di determinare il valore di mercato medio pari ad € 1.737,00 €/mq.**

## **Valutazione**

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 prudentiale sempre nell'ambito dell'apprezzamento estimale.

Prendendo in esame la localizzazione all'interno di un complesso condominiale di proprietà comunale, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le dimensioni, la funzionalità, le finiture e gli impianti nonché lo stato di manutenzione, si assume un valore unitario di **€ 1.737,00/mq.**, riferito ad una destinazione residenziale di tipo ordinario, da applicare alla superficie dell'unità immobiliare. Il valore del bene è pertanto pari a:



**Valore = mq. 110,99 x 1.737,00 €/mq = €. 192.789,63**

**E) SINTESI VALUTATIVA**

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

**€. 192.780,00**

Sesto San Giovanni, 13 luglio 2022

La Responsabile del Servizio  
tecnico Demanio e Patrimonio  
F.to: Arch. Elisa Gabutti

Il Dirigente del Settore  
Arch. Antonio Di Giorgio