



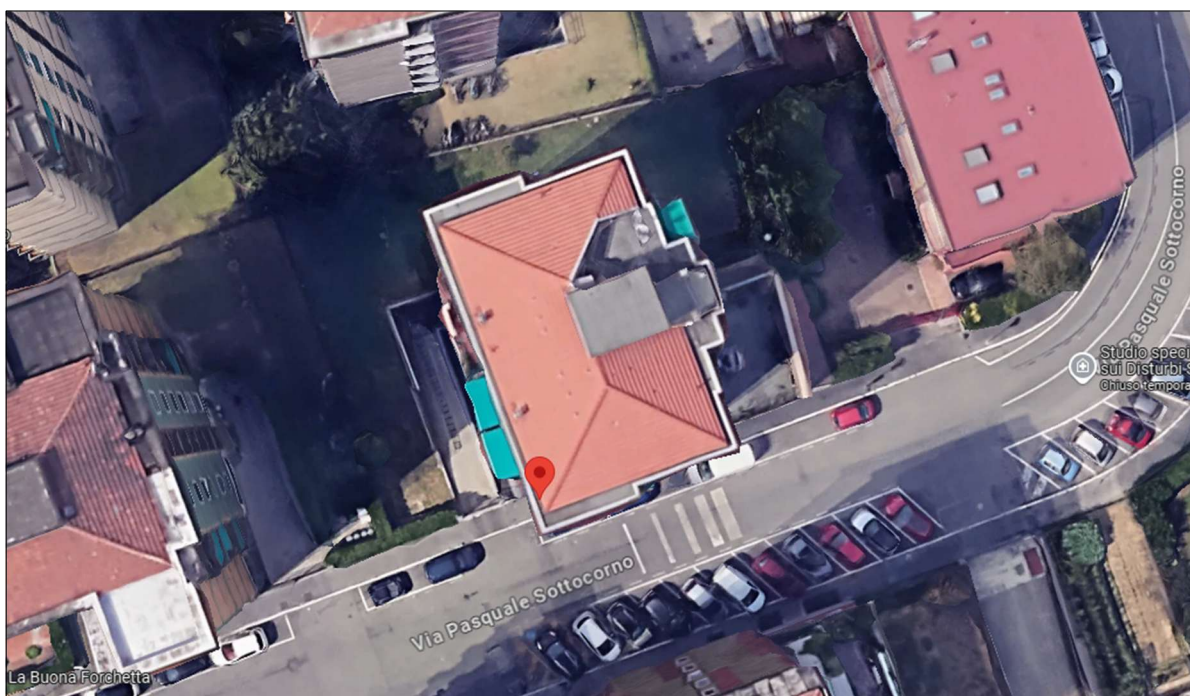
CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Settore edilizia pubblica e global service - verde
Servizio tecnico demanio e patrimonio

**RELAZIONE TECNICA IMMOBILE CONFISCATO
ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA – VIA SOTTOCORNO 21 – PIANO 3°**

FG.46 MAPP.53 SUB.19



RESPONSABILE DEL SERVIZIO
arch. Paola L. Capocchia

IL DIRIGENTE DI SETTORE
arch. Antonio Di Giorgio

(documento firmato digitalmente)

INDICE GENERALE

1 INTRODUZIONE	3
2 CONSISTENZA E ATTUALE DESTINAZIONE DEL BENE	4
3 STIMA DEL VALORE DI AFFITTO DEI LOCALI.....	5
– 3.1. Stato di manutenzione dei locali	5
– 3.2. Spese condominiali e utenze	5
– 3.3. Stima del valore del corrispettivo economico per l'affitto dei locali	5
4 ALLEGATI	7
– 4.1. VISURA CATASTALE PLANIMETRICA	7
– 4.2. INDAGINE FOTOGRAFICA	8
– 4.3. VALORI OMI	11
– 4.4. COMPARABILI	12

1 INTRODUZIONE



L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione tecnica, è ubicata in Sesto San Giovanni - via Sottocorno 21 al piano terzo del condominio privato. L'edificio è stato costruito mediante licenza edilizia n. 212/62 ed è costituito da n. 6 piani fuori terra, di cui il piano terra ad uso commerciale/residenziale ed i restanti 5 piani ad uso residenziale. L'immobile non presenta particolari elementi di pregio e nel complesso può essere considerato una edificazione residenziale tipica del periodo storico (post-guerra consolidato in occasione del boom economico di quegli anni) con caratteristiche generali però di buona fattura e realizzazione.

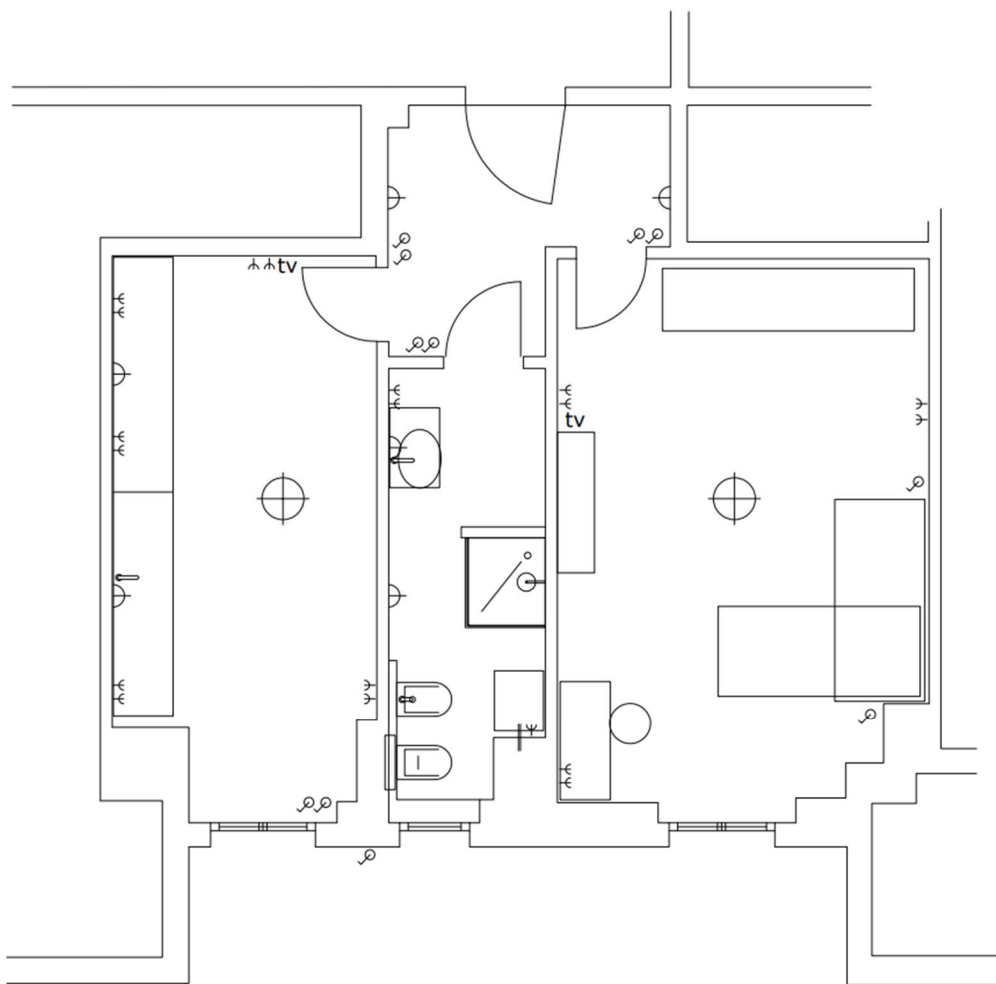
I prospetti sono realizzati con rivestimenti in pietra alternati alle vetrine per il piano terra sul fronte lato strada, mentre nelle restanti parti con mattoni a vista.

Le strutture portanti dell'edificio sono in cemento armato con tamponamenti in muratura, con solai in laterocemento e con i tetti a due o più falde, il manto di copertura è realizzato in tegole portoghesi.

2 CONSISTENZA E ATTUALE DESTINAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un bene confiscato alla criminalità organizzata ed è stato acquisito dal Comune di Sesto San Giovanni in base a Decreto dell'Autorità Giudiziaria del 11/07/2001, trascrizione in atti dal 17/12/2001 Rep. n. 16253 con provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del comune (n. 86019.1/2001). L'appartamento è costituito da un bilocale di 47,00 mq., superficie rilevata in fase di progettazione per la ristrutturazione, ed è composto da una cucina stretta e lunga, una camera/salotto abbastanza ampia e un bagno anch'esso stretto e lungo. L'altezza interna è di mt. 2,90. L'alloggio è provvisto di una cantina di pertinenza posta al piano interrato.

planimetria stato di progetto



3 STIMA DEL VALORE DI AFFITTO DEI LOCALI

Come esaminato nei precedenti paragrafi gli spazi da destinare ad associazioni misurano complessivamente mq. 47,00.

3.1 Stato di manutenzione dei locali

Nell'unità immobiliare sono presenti impianto elettrico (luce, acqua calda sanitaria tramite boiler, cucina a induzione) e impianto centralizzato di riscaldamento a pavimento.

I locali, seppur mantenuti con cura, necessitano di alcune opere di manutenzione ordinaria e di interventi sugli impianti (elettrico, idrico-sanitario ecc. ecc.). Prima della consegna dei locali al concessionario individuato dall'Amministrazione tramite idonea procedura i locali saranno oggetto di una completa ristrutturazione e messa a norma che interesserà la sostituzione dei serramenti interni ed esterni, dei pavimenti, il rifacimento del bagno con sostituzione dei sanitari, ecc.

3.2 Spese condominiali e utenze

Dai dati in nostro possesso le spese condominiali a consuntivo dell'esercizio 2023/2024 ammontano a €1.840,71 e comprendono anche le spese di acqua e riscaldamento.

3.3 Stima del valore del corrispettivo economico per l'affitto dei locali

Il bene appartiene al patrimonio indisponibile del Comune di Sesto San Giovanni.

La stima del corrispettivo per l'affitto degli spazi è stata equiparata alla locazione di spazi a destinazione residenziale ed ottenuta tramite il confronto fra i valori del mercato immobiliare rilevati dall'Agenzia delle Entrate e i valori di locazione di immobili a destinazione residenziale rilevabili direttamente da siti a ciò deputati.

Per la determinazione del valore di locazione, mediante la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, si considera che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione sia già stata oggetto di ristrutturazione completa. Detto ciò, i dati sono i seguenti:

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2024 – abitazioni di tipo economico - normale

valore OMI normale – minimo €/mq x mese	valore OMI normale – max. €/mq x mese	valore OMI normale – medio €/mq x mese
€ 6,00	€ 7,00	€ 6,50

Da cui si ricava il seguente valore annuo medio al mq. pari ad **euro 78,00 (A)**

Ricerca comparabili

Su un noto motore di ricerca immobiliare è stata effettuata, in data 5 settembre 2025, la ricerca di comparabili che appartenessero alla stessa zona della città e con superfici e caratteristiche confrontabili con il bene oggetto di stima:

indirizzo	anno costruzione	€/mese	mq	€/mq annuo	piano
Via Livorno 147	1965	€ 620,00	55,00	€ 135,00	1°
Via Lombardia 31	1962	€ 810,00	55,00	€ 176,00	6°
Via Sottocorno 18	1960	€ 750,00	51,00	€ 176,00	6°

I beni si differenziano l'un l'altro per anno di costruzione e caratteristiche edilizie ma complessivamente possono essere considerati un campione rappresentativo. Si precisa che dagli importi riportati negli annunci immobiliari sono stati decurtati, se inclusi, gli importi derivanti dalle spese condominiali e dalla percentuale (15%) relativa al fatto che gli immobili sono completi di arredamento, a differenza dell'alloggio oggetto della presente relazione.

Dalla tabella si desume:

valore medio annuo desunto dal mercato immobiliare € /mq 162,00

valore medio annuo desunto dal mercato immobiliare
decurtato del 5% in fase di contratto **€/mq 154,00 (B)**

valore medio fra (A) e (B) € /mq 116,00

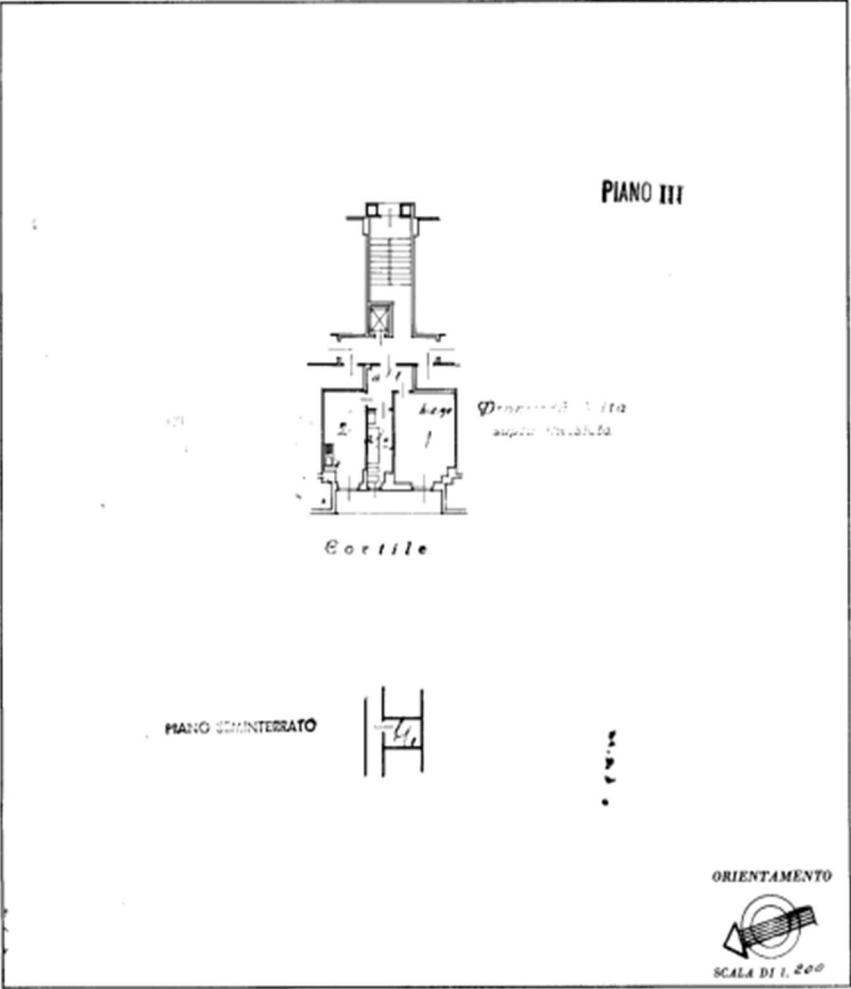
da questo valore, considerato che i locali misurano complessivamente 47,00 mq, circa si ricavano i seguenti valori arrotondati:

canone annuo: € 5.460,00

canone mensile: € 455,00

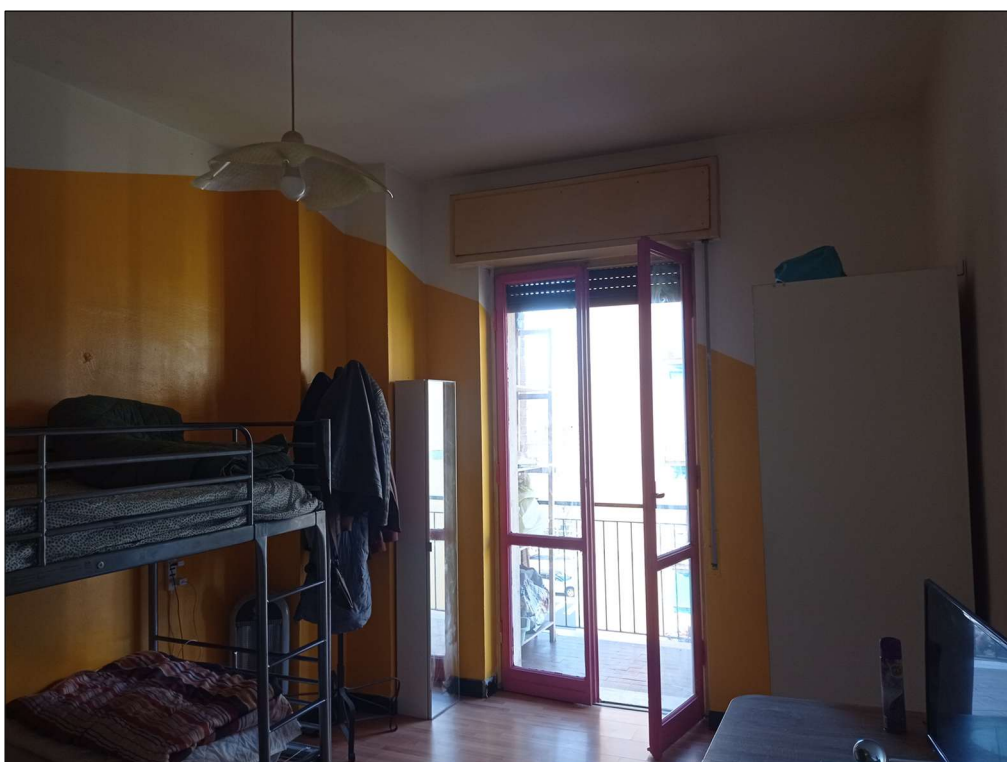
4 ALLEGATI

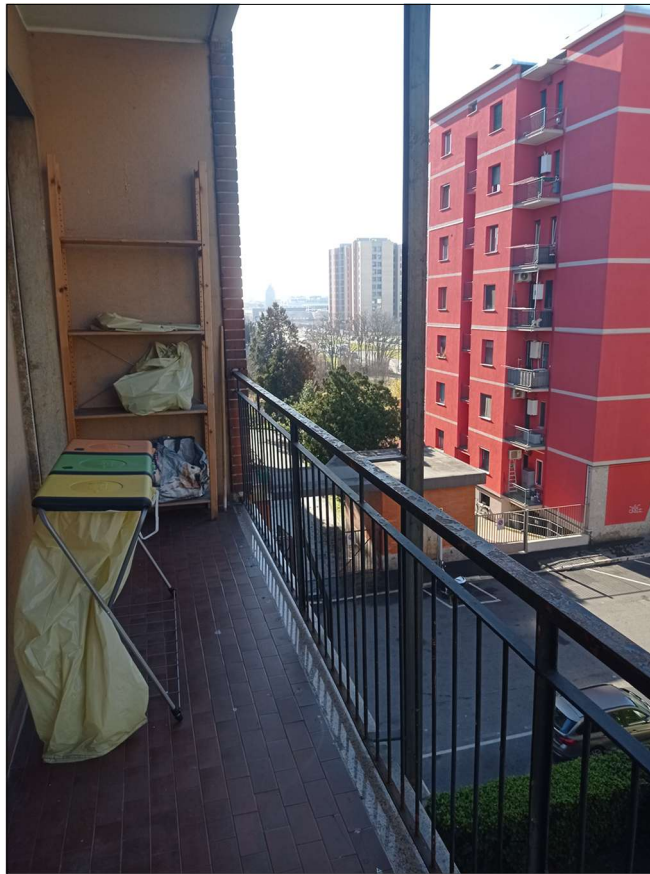
4.1 Visura catastale planimetrica

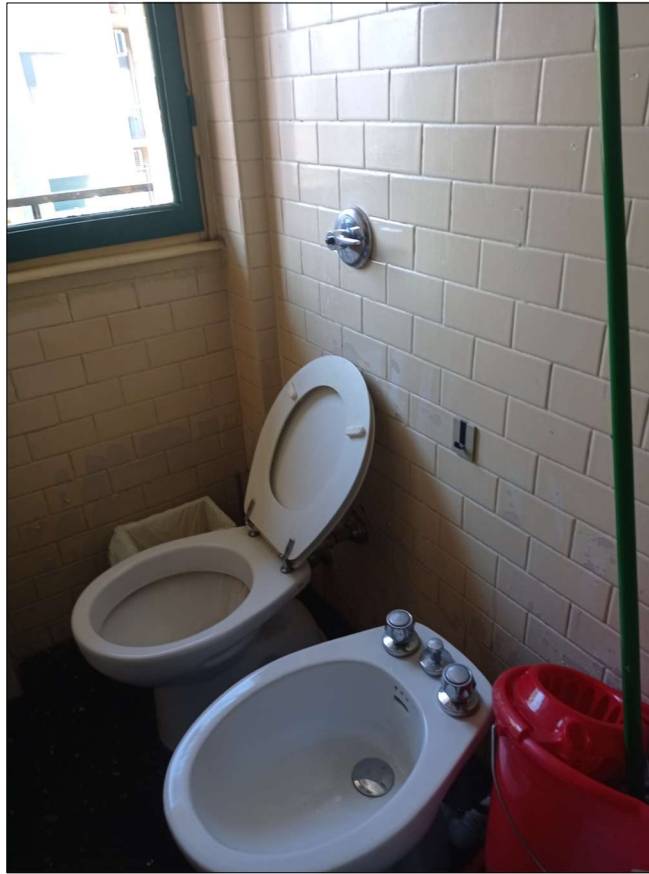
MOD. 100 P. - C. 1. 7. - 198		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
		LIRE 20			
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (A. ARCAUTO - LINEE DI SPALLE IND. 1. 102)					
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Sesto S. Giovanni Via Crescenza, 199/1					
Ditta Vito Borgognani ed altri					
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano					
scheda n. 0529374					
					
ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200					
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO					
DATA PROT. N°		Completato dal E. MONTANI Incarico all'Albo della Provincia di Milano DATA 11/11/2020 Firma: <i>im. M. Montani</i>			
Ultima planimetria in atti					
Data presentazione: 06/12/1962 - Data: 23/07/2020 - n. T230134 - Richiedente: MDNGLG63D20F205E Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)					

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/07/2020 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (1690) - Foglio: 46 - Particella: 53 - Subalterno: 19
VIA PAQUALE SOTTOCORNO n. 21 piano: 3-S1;

4.2 Documentazione fotografica







4.3 Valori OMI

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate permette di determinare il valore degli immobili ad uso residenziale in base ad una tabella qui sotto riportata:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: MILANO
Comune: SESTO SAN GIOVANNI
Fascia/zona: Periferica/CASCINA GATTI PELUCCA
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2400	2950	L	9,6	11,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	1850	2400	L	7	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1500	1800	L	6	7	L
Box	NORMALE	950	1500	L	3,9	6	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	2250	L	5,7	8,5	L
Ville e Villini	Ottimo	2300	2800	L	8,6	11	L

Per il caso in esame si è deciso, di utilizzare il valore di locazione unitario medio della tipologia “Abitazioni di tipo economico”, stato conservativo “normale” in ragione della futura ristrutturazione interna dell'unità immobiliare.

Il valore unitario medio della tipologia “Abitazioni di tipo economico”, in stato conservativo “normale” - Zona D1 “Periferica/CASCINA GATTI PELUCCA”, della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al 2° semestre dell'anno 2024 è pari ad €/mq x mese 6,50.

4.4 COMPARABILI



L'Abbruzzi Gruppo Immobiliare
Via Domenico Fiorani 119 20099
Sesto San Giovanni (MI)

Tel. 02 5964 5842
Fax. 0226265020

Appartamento in Affitto

VIA LIVORNO 147 , Sesto San Giovanni (MI)

Zone: Cascina Gatti

€ 730/mese

Riferimento: 2/628-affitto



Contratto: Affitto, transitorio
Superficie: 55 m²
Disponibilità: libero
Stato: Buono / Abitabile
Arredamento: Arredato

Locali: 2
Anno di costruzione: 1965
Piano: 1
Spese condominio: € 120/mese

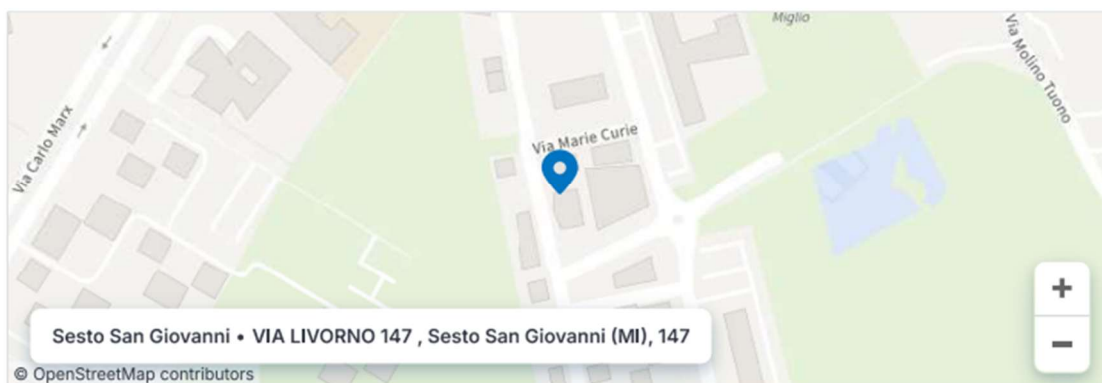
Bagni: 1
Cucina: Angolo cottura
Totale piani: 3
Balcone: Sì

Classe energetica F EP globale non rinnovabile: 282.31 kWh/m² anno

EP invernale del fabbricato (00)

EP estiva del fabbricato (00)

Descrizione: Rif: 2/628 L'Abbruzzi Gruppo Immobiliare propone in Sesto San Giovanni, zona Cascina Gatti, Via Livorno, in mini palazzina interessante appartamento di due locali di mq.55 sito al primo piano composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura e balconcino, camera da letto e bagno. Arredato e libero subito. Canone mensile di Euro 730,00 + 120,00 di spese condominiali con riscaldamento centralizzato La zona è fornita...



© OpenStreetMap contributors

05/09/2025

Questo annuncio è visibile su

immobiliare.it



15 foto

Mappa

Bilocale in affitto in Via Lombardia, 31

Dei Parchi-Cascina Gatti-Parpagliona, Sesto San Giovanni [Vedi mappa](#)

950 €/mese

55 m2 | 2 locali | 6° piano con ascensore

Salva preferito

Elimina

Condividi

[Aggiungi una nota](#)

Descrizione dell'inserzionista

Disponibile in [Italiano](#) | [English](#) | [Altre lingue](#) ▼

In Stabile Civile ben tenuto con ascensore, al confine tra Milano e Sesto S. Giovanni in via Lombardia 37, fermata Bus all'uscita del portone comoda per M1 e M2, affittiamo bel bilocale ristrutturato così composto: ingresso, sala, cucinotto, bagno ed ampia camera da letto, comodo balcone.

Riscaldamento centralizzato, contratto 4+4 in cedolare secca (no spese registrazione).

Richiesta €. 1.100, 00/mese compreso spese condominiali.

L'appartamento è libero subito.

Appartamento in Affitto

Via Pasquale Sottocorno 18 20099, Sesto San Giovanni (MI)

Zone: Cascina Gatti

€ 1.000/mese

Riferimento: EK-121416656



Contratto: Affitto, 4+4

Superficie: 51 m²

Piano: 6

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Locali: 2

Cucina: A vista

Totale piani: 7

Arredamento: Arredato

Bagni: 1

Disponibilità: libero

Ascensore: Sì

Giardino: Comune

Classe energetica  Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: In stabile anni '60 proponiamo in affitto un bellissimo , finemente ristrutturato e arredato bilocale. Entrando nell'immobile troviamo subito sulla destra il salottino con cucina a vista , proseguendo troviamo il bagno e infine la camera da letto. Gli infissi sono in triplo vetro legno alluminio e l'arredo è di ottima qualità tutto nuovo. La soluzione immobiliare è stata arredata ed è ottima per DUE STUDENTESSE in C...



06/08/2025

Questo annuncio è visibile su

 **Immobiliare.it**