



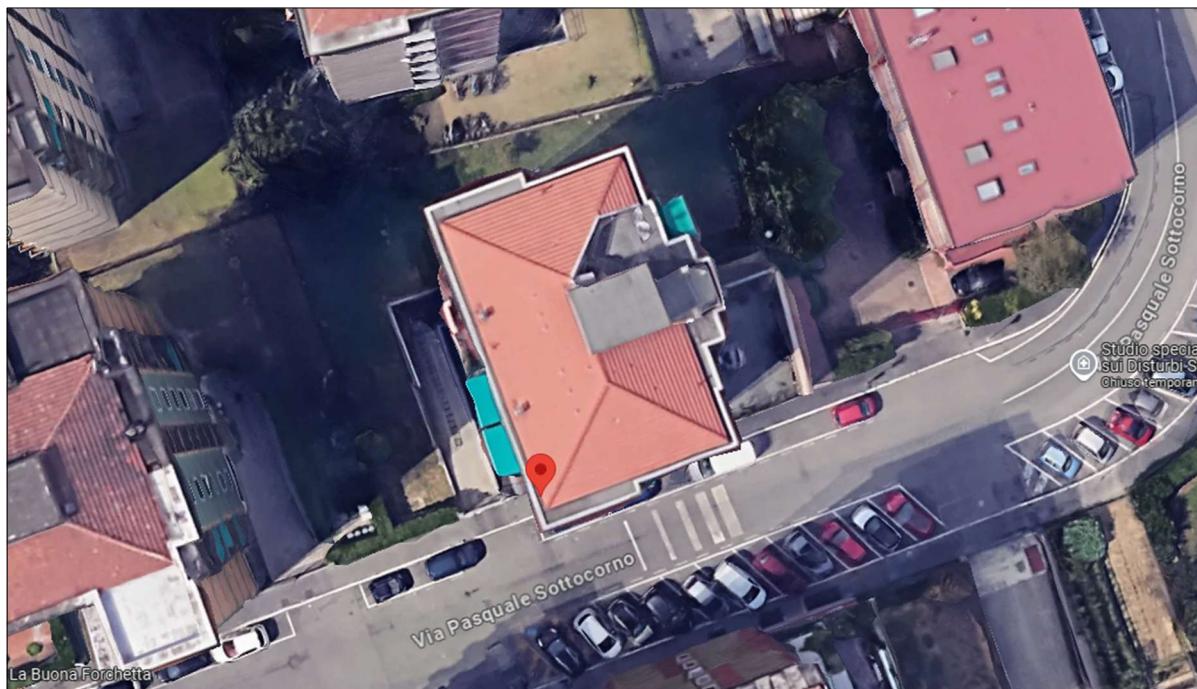
## CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

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

### **RELAZIONE TECNICA IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITÀ 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**

<b>1 INTRODUZIONE .....</b>	<b>3</b>
<b>2 CONSISTENZA E ATTUALE DESTINAZIONE DEL BENE .....</b>	<b>4</b>
<b>3 STIMA DEL VALORE DI AFFITTO DEI LOCALI.....</b>	<b>5</b>
– 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
<b>4 ALLEGATI .....</b>	<b>7</b>
– 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.

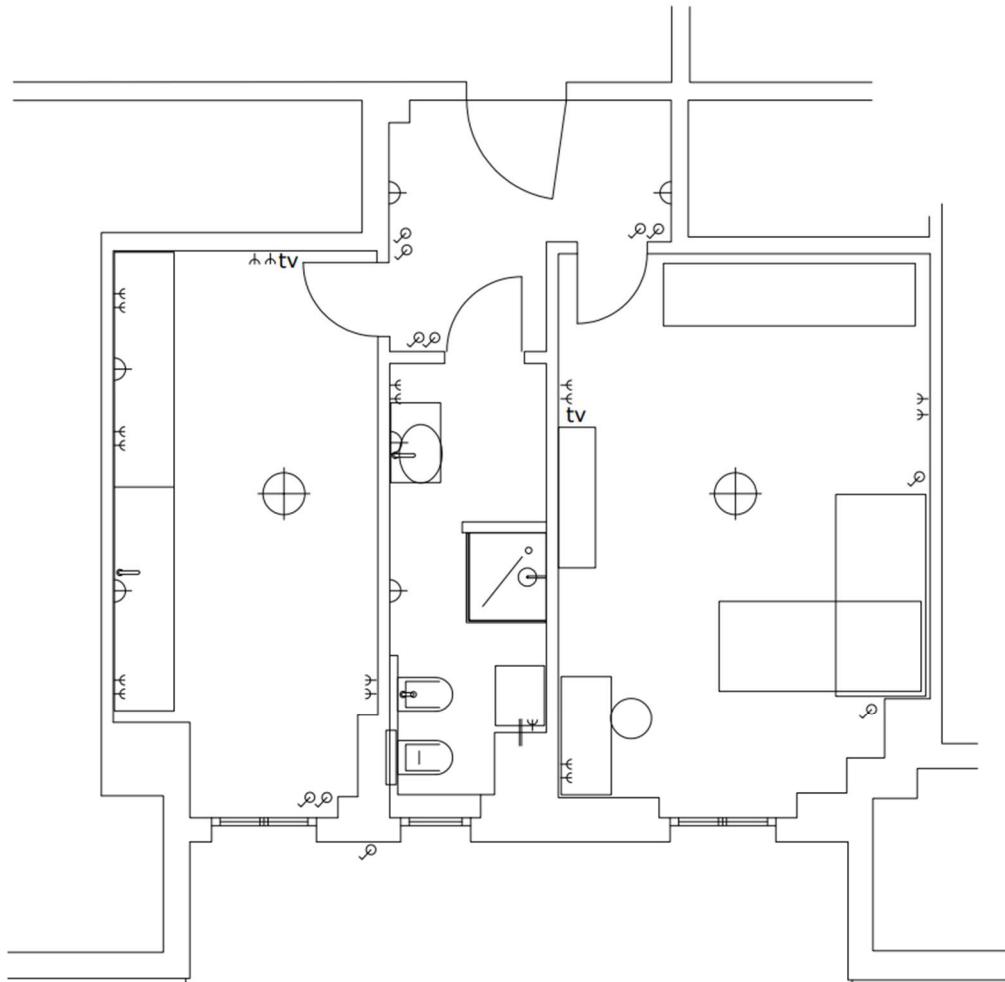
I prospetti sono realizzati con rivestimenti in pietra alternati alle vetrine per il piano terra sul fronte lato strada, mentre nelle restanti parti con mattoni a vista.

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

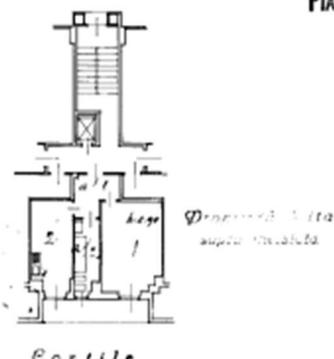
MODULARIO  
F. - Cm. 3, 7 - 88

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
(O. REGISTRO-LINNE 12 APALLO 800, N. 62)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Sesto S. Giovanni, Via Crescenzo, 199/1  
Ditta Vitt. Borghesani ed altri  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano  
scheda n. 0529174

**PIANO III**



**PIANO SEMINTERRATO**



**ORIENTAMENTO**



SCALA DI 1:200

**SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO**

DATA	
PROT. N°	

Compilato dal Progettista  
E. ONTAN

Inviato all'Albo più Impegno  
della Provincia di Milano

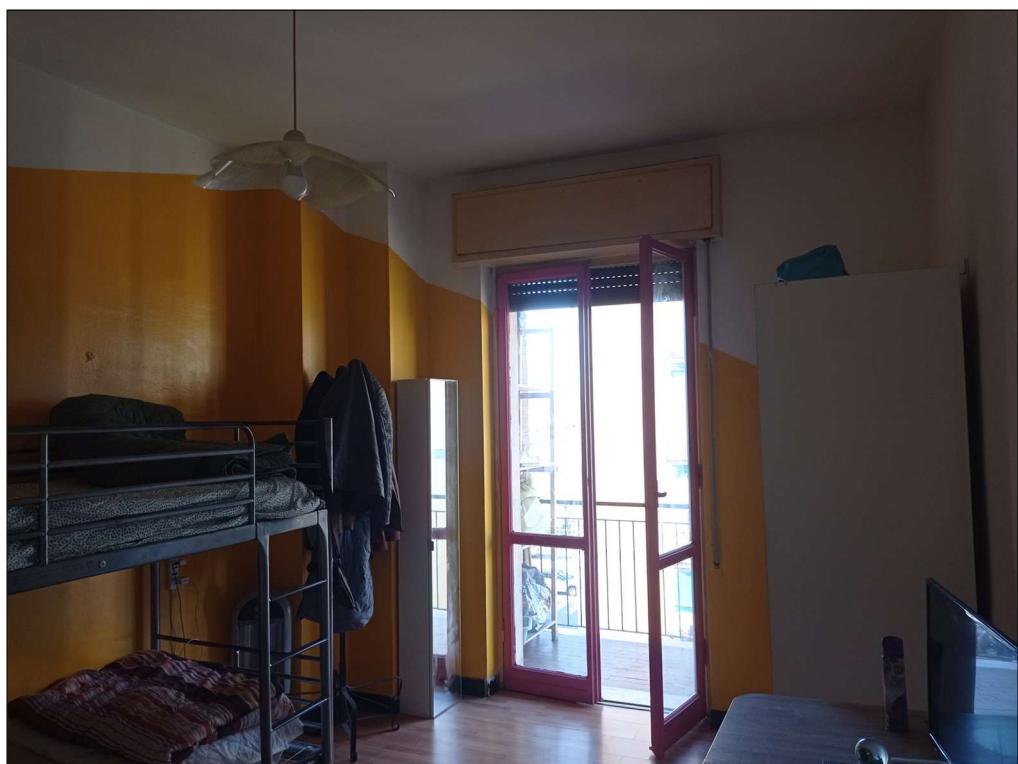
DATA 23/07/2020  
Firma: M. Borsig

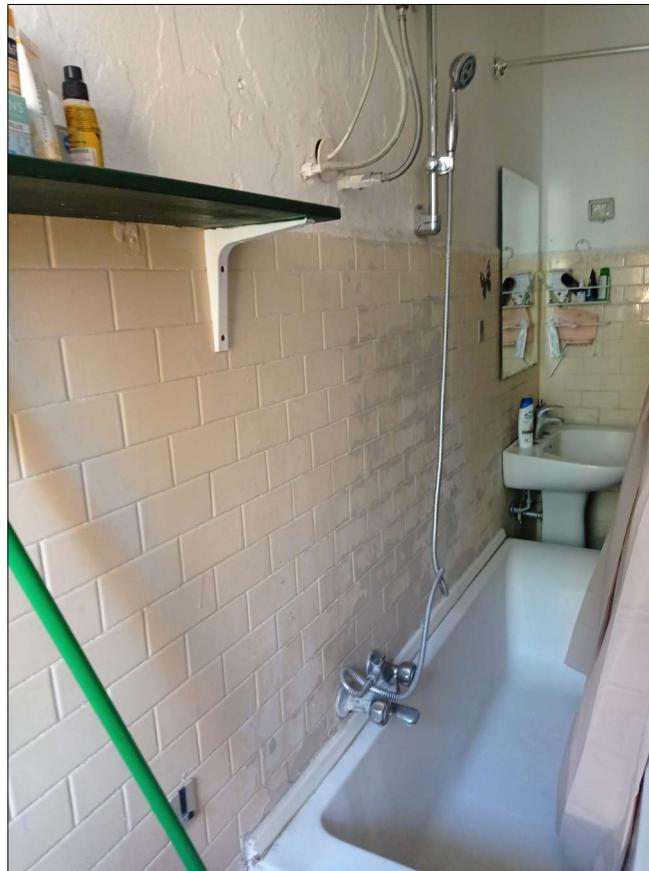
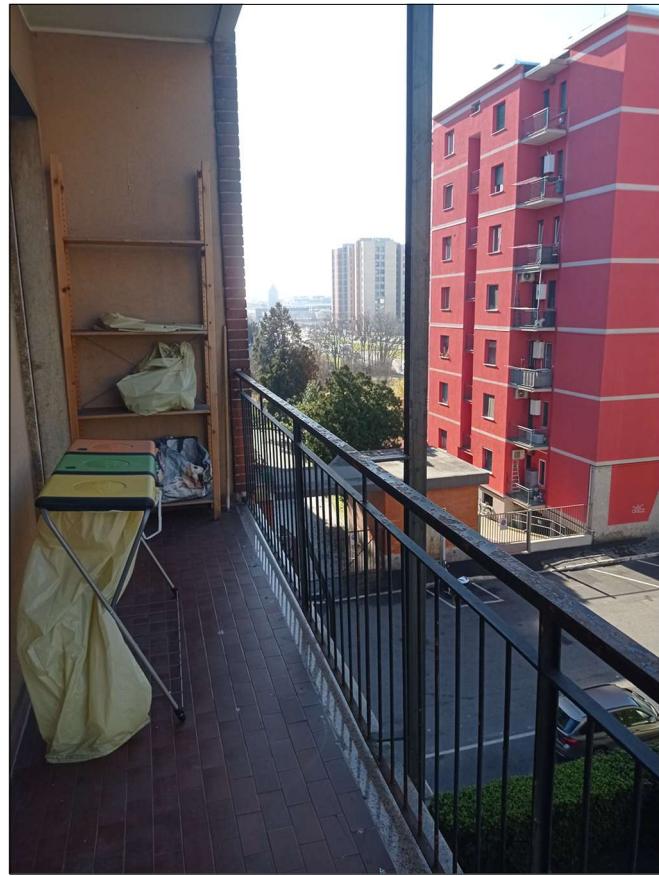
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/07/2020 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (1690) - < foglio: 46 - Particella: 53 - Subalterno: 19 >  
VIA PASQUALE SOTTOCORNO n. 21 piano: 3-S1;

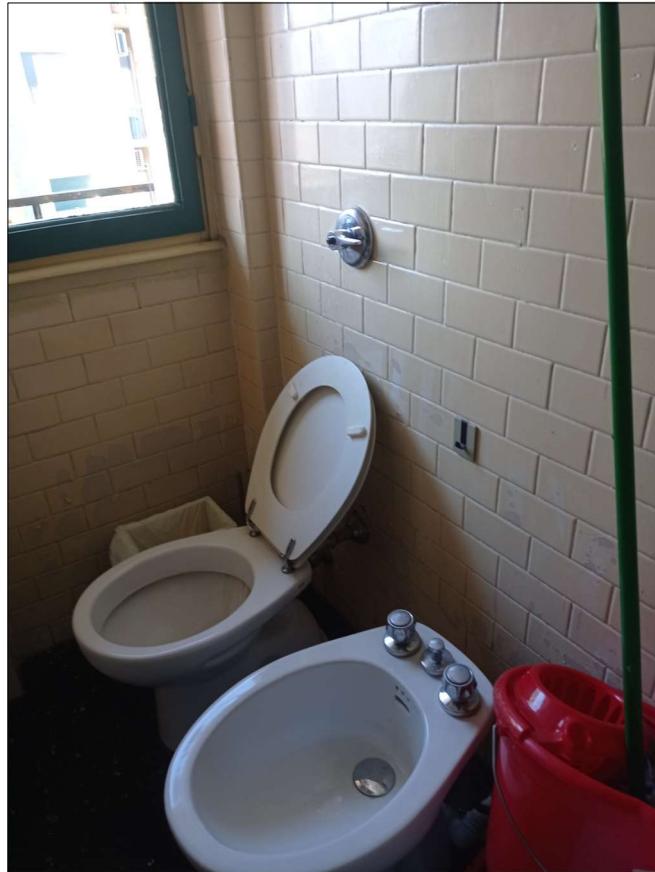
Ultima planimetria in atti

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)

## 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

Locali: 2

Bagni: 1

Superficie: 55 m<sup>2</sup>

Anno di costruzione: 1965

Cucina: Angolo cottura

Disponibilità: libero

Piano: 1

Totale piani: 3

Stato: Buono / Abitabile

Spese condominio: € 120/mese

Balcone: Sì

Arredamento: Arredato

**Classe energetica** F EP globale non rinnovabile: 282.31 kWh/m<sup>2</sup> anno

EP invernale del fabbricato ☺

EP estiva del fabbricato ☺

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...





15 foto

Mappa

## Bilocale in affitto in Via Lombardia, 31

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

**950** €/mese

55 m<sup>2</sup> | 2 locali | 6<sup>o</sup> 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

Locali: 2

Bagni: 1

Superficie: 51 m<sup>2</sup>

Cucina: A vista

Disponibilità: libero

Piano: 6

Totale piani: 7

Ascensore: Sì

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Arredamento: Arredato

Giardino: Comune

**Classe energetica G** Indice prestazione energetica:  $\geq 175$  kWh/m<sup>2</sup> 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...



Sesto San Giovanni • Via Pasquale Sottocorno 18 20099, Sesto San Giovanni (MI), 18  
© OpenStreetMap contributors

06/08/2025

Questo annuncio è visibile su

 immobiliare.it