



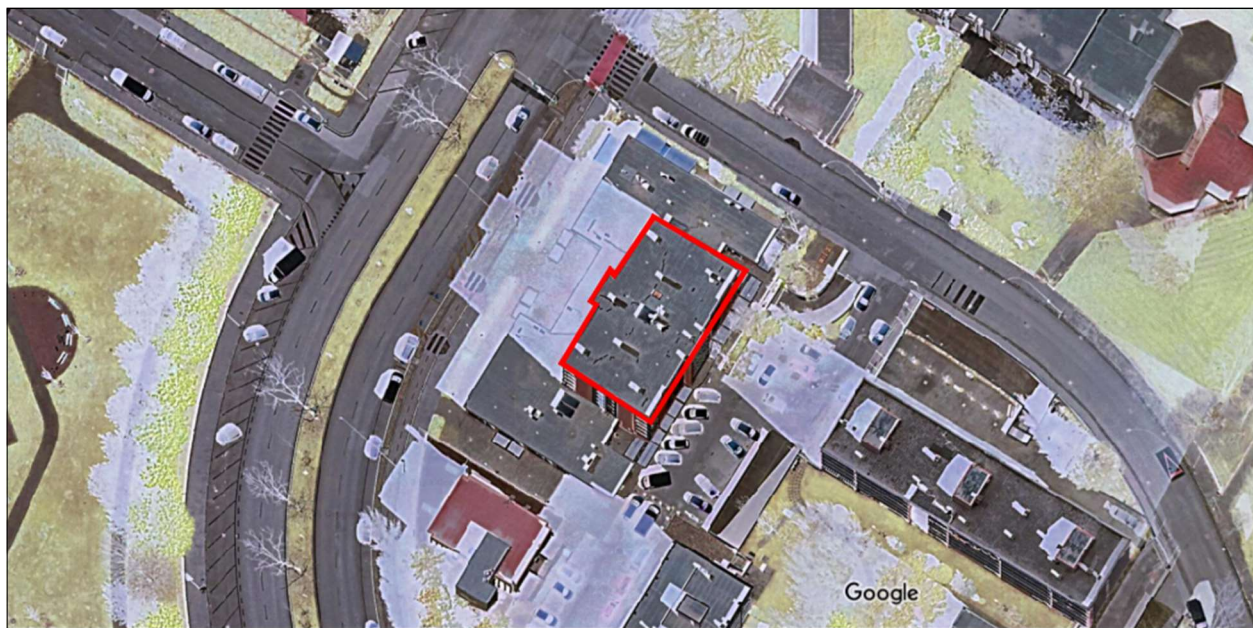
CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

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 RESIDENZIALE
POSTA AL PIANO SESTO IN VIA LIVORNO 563 – SESTO SAN GIOVANNI**

DATI CATASTALI: FG. 46 MAPP. 115 SUB. 131



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



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*
- *Consistenza del bene*
- *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 posti in:

Sesto San Giovanni, Via Livorno 563

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 a cui appartiene l'appartamento oggetto della presente perizia è ubicato a sud est della Città di Sesto San Giovanni al confine con il Comune di Milano – zona Crescenzago/Padova.

Gli edifici del quartiere sono stati quasi tutti costruiti a partire dal 1970, principalmente dal Comune di Sesto San Giovanni o da Cooperative Edilizie in edilizia convenzionata, o dall'Istituto Case Popolari di Milano, che hanno così urbanizzato un'area che precedentemente si configurava come agricola con la presenza di alcune villette di proprietà privata ancora oggi esistenti lungo la via Livorno e le vie limitrofe. La zona è collegata al centro di Sesto San Giovanni, alle stazioni della metropolitana e a Milano tramite linee di superficie gestite da ATM. Nella zona vi sono tutti i servizi principali come scuole di tutte le categorie, presidi e uffici dell'ATS e ASST, nonché il comando della Polizia Locale.

Notizie storiche

L'immobile in questione è stato costruito, dall'Impresa S.C.I. S.p.a. nei primi anni del 1990 con concessione edilizia n. 12/93 rilasciata in data 12 giugno 1995 prot. gen. 29392 – prot. sez. n. 761.

L'area su cui insiste l'immobile è stata oggetto di Convenzione urbanistica, ai sensi dell'art. 35 7° comma della Legge 22/10/1971 n° 865, tra il Comune di Sesto San Giovanni, il C.I.M.E.P. e l'Impresa S.C.I. S.p.a. per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie per edilizia economico – popolare lotto 2 SS 5 giusto atti del Notaio Dott. E. Lainati in data 12/11/1994 repertorio 18774. L'atto è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale in data 17/03/1994 n. 63.

Il bene è stato acquisito al patrimonio pubblico comunale giusto atti del notaio Dott. E. Lainati in data 23/11/1994, repertorio 181576/21406 e Deliberazione di G.C. del 28/07/1998 atto n. 580.

Descrizione fabbricato e consistenze dei locali

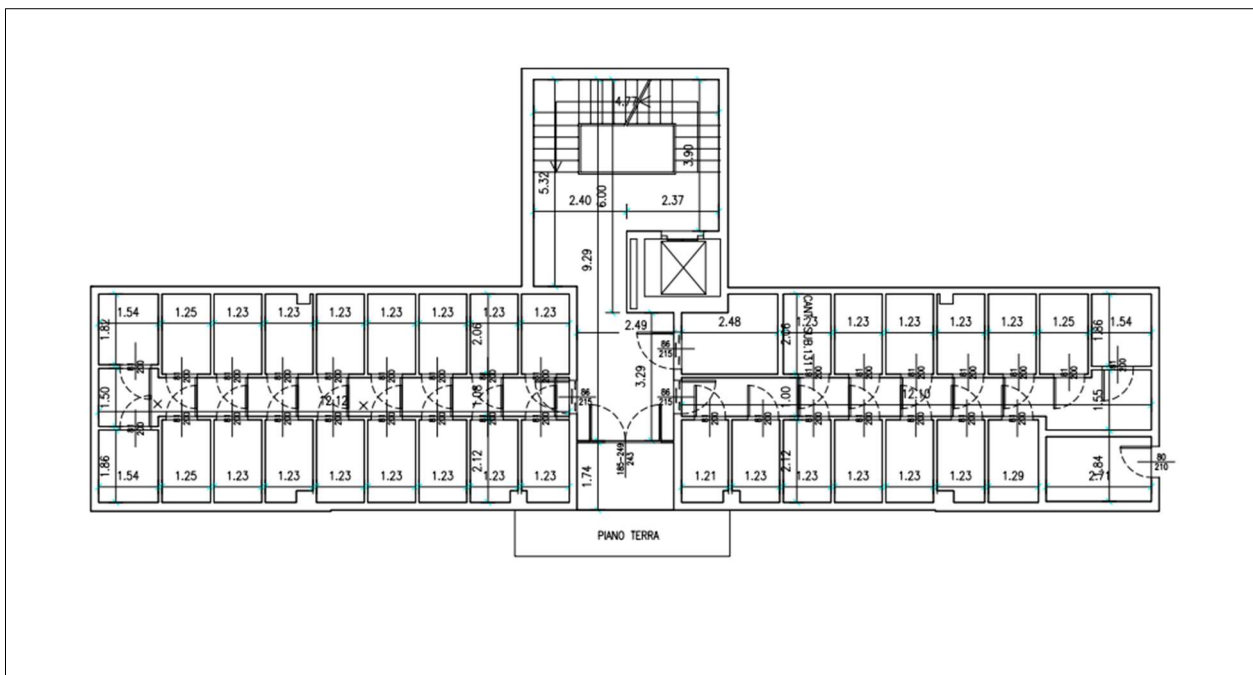
L'unità immobiliare è inserita in una palazzina di cinque piani fuori terra oltre il piano terra con destinazione ad uso commerciale e due piani interrati, il primo destinato a posti auto di proprietà comunale, il secondo ad uso boxes per auto di proprietà privata, con accesso carraio direttamente dalla via Livorno. L'unità immobiliare in esame si trova al piano sesto. Ogni unità immobiliare è dotata di cantina, posta al piano terra ma non ha posti auto o box per auto collegato di pertinenza. Ogni appartamento presenta inoltre impianto elettrico e autonomo impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria.

La proprietà comunale oggetto di stima è costituita da due ampi locali, il soggiorno/pranzo/cucina avente una superficie netta pari a mq. 24,77, la camera pari a mq. 14,53, oltre ad un servizio igienico, privo di illuminazione e aerazione naturale, avente una superficie netta di mq. 4,47. La superficie complessiva commerciale dell'intero alloggio è pari a mq. 66,23, oltre ad un balcone avente una superficie totale netta di mq. 5,74 e la cantina di mq. 2,53. L'altezza interna dei locali è di mt. 2,70.

Architectural floor plan of the sixth floor (PIANO SESTO). The plan includes the following rooms and dimensions:

- SOGGIORNO** (Living Room): 4.96 x 4.50
- CUCINA** (Kitchen): 2.24 x 1.89
- BALCONE** (Balcony): 2.38 x 2.41
- CAMERA** (Bedroom): 4.89 x 3.14
- BAGNO** (Bathroom): 2.64 x 1.70
- DISIMPEGNO** (Entrance/Hallway): 5.29 x 3.13

Other dimensions and features include a 3.30 wide opening on the left, a 2.97 wide opening between the living room and bedroom, a 2.02 wide opening between the living room and entrance, and a 4.50 wide opening between the kitchen and bedroom.

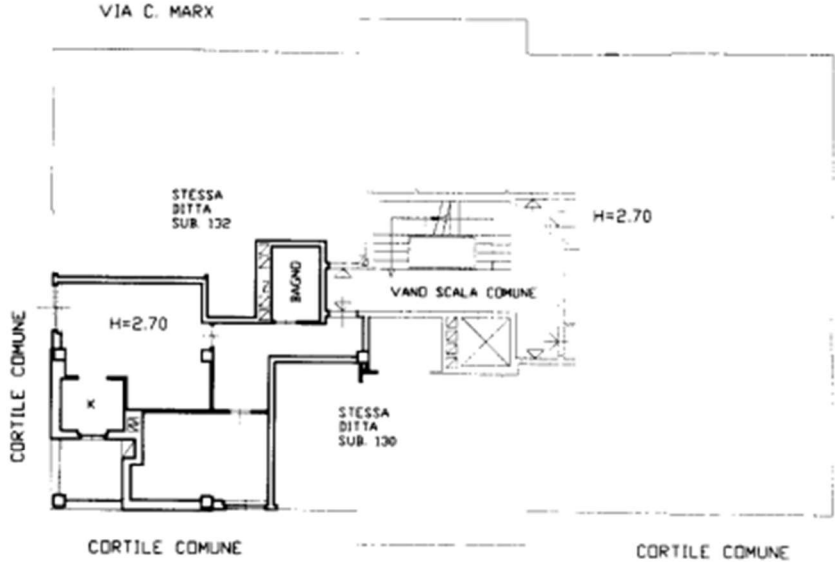
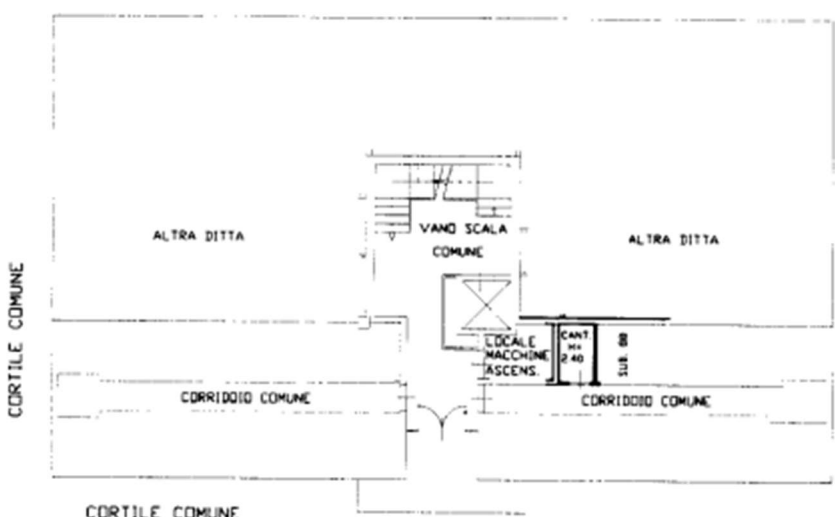


C) IDENTIFICAZIONE CATASTALE, SITUAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA

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. 46 mapp. 115 sub. 131

 Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali	Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2023	Data: 14/03/2023 Ora: 11.42.28 Segue Visura n.: T182599 Pag: 1																																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Dati della richiesta</td> <td>Comune di SESTO SAN GIOVANNI (Codice: I690)</td> </tr> <tr> <td>Catasto Fabbricati</td> <td>Provincia di MILANO Foglio: 46 Particella: 115 Sub.: 87</td> </tr> </table>			Dati della richiesta	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (Codice: I690)	Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 46 Particella: 115 Sub.: 87																																
Dati della richiesta	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (Codice: I690)																																					
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 46 Particella: 115 Sub.: 87																																					
INTESTATO <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">1 COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI Sede in SESTO SAN GIOVANNI (MI)</td> <td style="width: 20%;">02253930156*</td> <td style="width: 30%;">(1) Proprietà</td> </tr> </table>			1 COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI Sede in SESTO SAN GIOVANNI (MI)	02253930156*	(1) Proprietà																																	
1 COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI Sede in SESTO SAN GIOVANNI (MI)	02253930156*	(1) Proprietà																																				
Unità immobiliare dal 09/11/2015 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="4">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="6">DATI DI CLASSAMENTO</th> <th rowspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Sezione Urbana</th> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Zona Cens.</th> <th>Micro Zona</th> <th>Categoria</th> <th>Classe</th> <th>Consistenza</th> <th>Superficie Catastale</th> <th>Rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td></td> <td>46</td> <td>115</td> <td>87 131</td> <td></td> <td></td> <td>A/3</td> <td>3</td> <td>4 vani</td> <td>Totale: 65 m² Totale: escluse aree scoperte*: 63 m²</td> <td>Euro 371,85</td> <td>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.</td> </tr> </tbody> </table>			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		46	115	87 131			A/3	3	4 vani	Totale: 65 m² Totale: escluse aree scoperte*: 63 m²	Euro 371,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
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		46	115	87 131			A/3	3	4 vani	Totale: 65 m² Totale: escluse aree scoperte*: 63 m²	Euro 371,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.																										
Indirizzo VIA LIVORNO n. 563 Piano 6 Partita Mod.58 - Notifica Annotazioni -lassamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)																																						
Mappali Terreni Correlati Codice Comune I690 - Foglio 46 - Particella 115																																						
Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/2014 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="4">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="6">DATI DI CLASSAMENTO</th> <th rowspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Sezione Urbana</th> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Zona Cens.</th> <th>Micro Zona</th> <th>Categoria</th> <th>Classe</th> <th>Consistenza</th> <th>Superficie Catastale</th> <th>Rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td></td> <td>46</td> <td>115</td> <td>87 131</td> <td></td> <td></td> <td>A/3</td> <td>3</td> <td>4 vani</td> <td></td> <td>Euro 371,85</td> <td>VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2014 Pratica n. MB0715720 in atti dal 19/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 250736.1/2014)</td> </tr> </tbody> </table>			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		46	115	87 131			A/3	3	4 vani		Euro 371,85	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2014 Pratica n. MB0715720 in atti dal 19/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 250736.1/2014)
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		46	115	87 131			A/3	3	4 vani		Euro 371,85	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2014 Pratica n. MB0715720 in atti dal 19/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 250736.1/2014)																										
Indirizzo VIA LIVORNO n. 563 Piano 6 Partita Mod.58 - Notifica																																						

MOD. 81 F. fig. rend. 487		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. 81 (CEU)
Pianimetria di u.i.u. in Comune di SESTO SAN GIOVANNI via LIVORNO civ. 563			
PIANTA PIANO SESTO  PIANTA PIANO TERRA 			
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1: 200			
Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐		Compilata dal GEOMETRA SIMONETTI OLIVIERO Iscritto all'albo de GEOMETRI LODI	
Ultima planimetria catastale F. 46 h. 115 sub. 131		Data presentazione: 05/03/1998 - Data: 14/03/2023 Data provvisoria: 14/03/2023 - Data definitiva: 14/03/2023 Fonte schede: T - Formato: A4 (210x297) - Formato stampo: A4 (210x297) Data: 14/03/2023	
RISERVATO ALL'UFFICIO		Carico dei Fabbricati - Situazione al 14/03/2023 - Comune di SESTO SAN GIOVANNI (6909) - < Foglio 46 - Particella 115 - Subaltemo 87 > - Via gra. fitta VIA LIVORNO n. 563 - Piano 0	

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 che, pertanto, è diventata il nuovo strumento di governo del territorio di Sesto.

L'immobile di Via Livorno 563, 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 sviluppatisi 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) È possibile applicare le "Misure premiali ed incentivanti per la riqualificazione della città consolidata", contenute al Titolo I – Capo III delle presenti norme.

e) È 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) È 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".

VALUTAZIONE DEL BENE

Considerazioni generali sui caratteri metodologici

Per quanto indicato in premessa, si tratta di determinare il valore venale in libero mercato dell'unità 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.

Consistenza del bene

Come previsto dal Borsino immobiliare, le valutazioni puntuali sullo stato dell'immobile devono essere elaborate associando la superficie commerciale lorda dell'unità stessa, che nel presente caso si rispecchia nei seguenti valori:

- appartamento superficie lorda = _____ mq. 66,230
- balcone superficie lorda – valore ragguagliato
incidenza 25% = mq. $5,74 * 0,25$ di coefficiente = _____ mq. 1,435
- cantina superficie lorda – valore ragguagliato
incidenza 25% = mq. $2,53 * 0,25$ di coefficiente = _____ mq. 0,633

per complessivi _____ mq. **68,30**

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:

VIA	ZONA	DESTINAZIONE	CONDIZIONI	MQ.	PREZZO	VALORE €/MQ.	DATA	FONTE
Via Livorno 236	Cascina Gatti	residenziale	buone	110	250.000	2.272,73	20/01/25	Immobiliare.it
Via Livorno	Cascina Gatti	residenziale	buone	105	280.000	2.666,67	20/01/25	Immobiliare.it
Via Lombardia 37	Cascina Gatti	residenziale	buone	60	175.000	2.916,67	20/01/25	Immobiliare.it
Via Lombardia 7	Cascina Gatti	residenziale	buone	65	2000.000	3.077,00	20/01/25	Immobiliare.it
Via volontari del sangue 171	Cascina Gatti	residenziale	buone	110	235.000	2.136,36	20/01/25	Immobiliare.it
			valore medio al mq			2.613,89		

Al valore medio sopra individuato occorre togliere circa il 10% che rappresenta lo sconto medio in fase di contrattualizzazione.

Il valore medio ricavato dal mercato immobiliare ammonta pertanto a €2.352,50

Listini immobiliari

Si è provveduto a verificare il valore registrato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate – nel 1° semestre 2024 (ultimo dato dell'aggiornamento), in zona D1 "Periferica/CASCINA GATTI PELUCCA", per la destinazione residenziale, tipologia prevalente abitazioni civili, stato conservativo NORMALE la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – 1° semestre 2024 – zona D1 "Periferica/CASCINA GATTI PELUCCA" con destinazione residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq.)	
		MIN	MAX
Abitazioni di tipo economico	normale	1.350	1.700

Da cui risulta accettabile utilizzare il valore massimo della tipologia residenziale pari a 1.700,00 €/mq.

Di conseguenza, in considerazione anche del valore medio reperito dall'analisi dei prezzi utilizzati dalle Agenzie immobiliari di cui sopra **(2.352,50 €/mq)**, **si ritiene di determinare il valore di mercato medio pari ad € 2.026,25 €/mq.**

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.

Valutazione

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 **€. 2.026,25/mq**, riferito ad una destinazione residenziale di tipo ordinario da applicare alla superficie dell'unità immobiliare. Il valore del bene è pertanto pari a

$$\text{Valore} = \text{mq. } 68,30 \times 2.026,25 \text{ €./mq} = \text{€. } 138.392,88$$

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

€.138.300,00

Allegati:

Comparabili

**RELAZIONE DI STIMA UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE
POSTA AL PIANO SESTO IN VIA LIVORNO 563 – SESTO SAN GIOVANNI**

DATI CATASTALI: FG. 46 MAPP. 115 SUB. 131

RICERCA COMPARABILI GENNAIO 2025

Appartamento in Vendita

Via Livorno 236, Sesto San Giovanni (MI)

Zone: Cascina Gatti

€ 250.000

Riferimento: EK-114083451



Locali: 4

Anno di costruzione: 1982

Totale piani: 9

Stato: Buono / Abitabile

Arredamento: Arredato

Bagni: 2

Disponibilità: libero

Ascensore: Sì

Spese condominio: € 120/mese

Giardino: Comune

Superficie: 110 m²

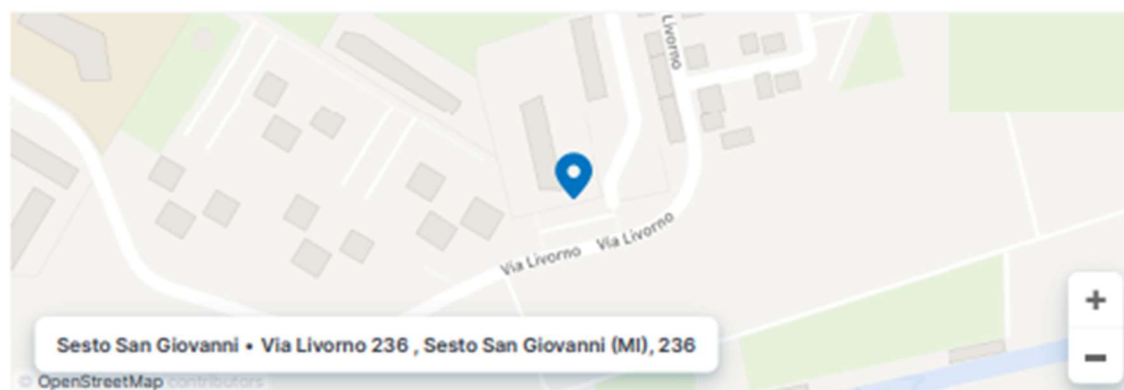
Piano: 5

Posti Auto: 2

Balcone: Sì

Classe energetica  EP globale non rinnovabile: 180 kWh/m² anno

Descrizione: In contesto condominiale privato, recintato con meraviglioso giardino, del 1982 adiacente Parco Adriano, fronte strada servito da diversi mezzi pubblici, privato vende (prego NO AGENZIE e perditempo) bellissimo appartamento di 110mq in 4 locali, doppi servizi e 2 balconi, ottimamente tenuto e curato, particolarmente luminoso, così composto: - ampia cucina abitabile con balcone a ovest - sgabuzzino cieco - soggiorno ...



20/01/2025

Questo annuncio è visibile su

 immobiliare.it

Appartamento in Vendita

Via Livorno 20099, Sesto San Giovanni (MI)

Zone: Cascina Gatti

€ 280.000

Riferimento: V360



Locali: 4

Anno di costruzione: 1970

Piano: 5

Garage: 1

Balcone: Sì

Bagni: 2

Cucina: Abitabile

Totale piani: 5

Stato: Da ristrutturare

Giardino: Comune

Superficie: 105 m²

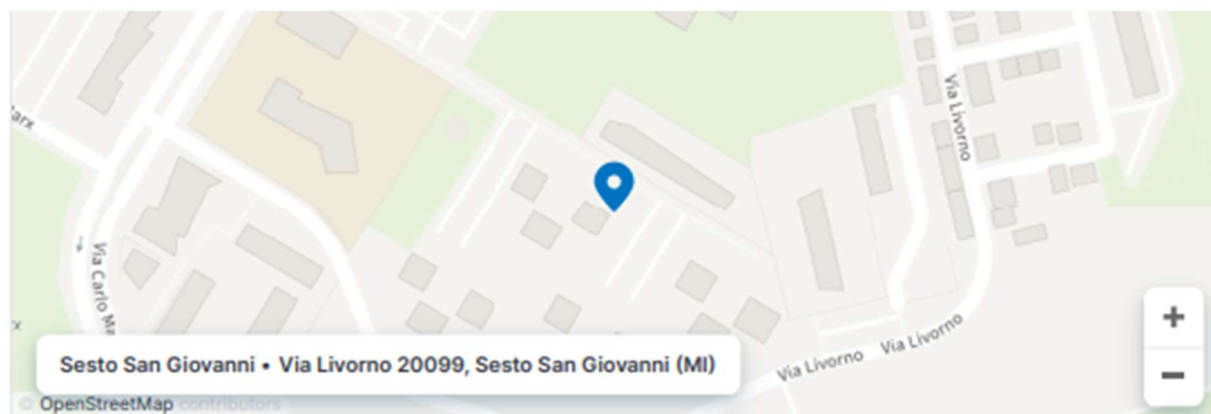
Disponibilità: libero

Ascensore: Sì

Spese condominio: € 260/mese

Classe energetica  Indice prestazione energetica: 145.65 kWh/m² anno

Descrizione: Sesto San Giovanni zona Cascina Gatti proponiamo in vendita appartamento di quattro locali composto da ingresso con doppio salone (possibilità ricavarne una terza camera come da origine) cucina abitabile due camere doppi servizi balcone e porzione di solaio. Possibilità box singolo a € 20.000



20/01/2025

Questo annuncio è visibile su

 immobiliare.it

Appartamento in Vendita

Via Lombardia 7 20099, Sesto San Giovanni (MI)

Zone: Cascina Gatti

€ 200.000

Riferimento: SESTO1



Locali: 3

Anno di costruzione: 1970

Piano: 4

Stato: Buono / Abitabile

Arredamento: Parzialmente
arredato

Bagni: 1

Cucina: A vista

Totale piani: 6

Spese condominio: € 140/mese

Giardino: Comune

Superficie: 65 m²

Disponibilità: libero

Ascensore: Sì

Balcone: Sì

Classe energetica  Indice prestazione energetica: 192.52 kWh/m² anno

Descrizione: Casa Tua Real Estate Milano propone in vendita in contesto anni 70 con giardino condominiale luminoso appartamento di 65 mq posto al piano quarto e composto da ingresso su disimpegno, soggiorno con balcone, cucina abitabile con balcone, ampia camera da letto matrimoniale, bagno finestrato con box doccia e ripostiglio. Internamente è presente pavimentazione in ceramica e serramenti esterni in legno con doppio vetro. I...



20/01/2025

Questo annuncio è visibile su

 immobiliare.it

Appartamento in Vendita

VIA LOMBARDIA 37, Sesto San Giovanni (MI)

Zone: Cascina Gatti

€ 175.000

Riferimento: 2/614



Locali: 2

Anno di costruzione: 1970

Ascensore: Sì

Balcone: Sì

Bagni: 1

Cucina: Abitabile

Stato: Ottimo / Ristrutturato

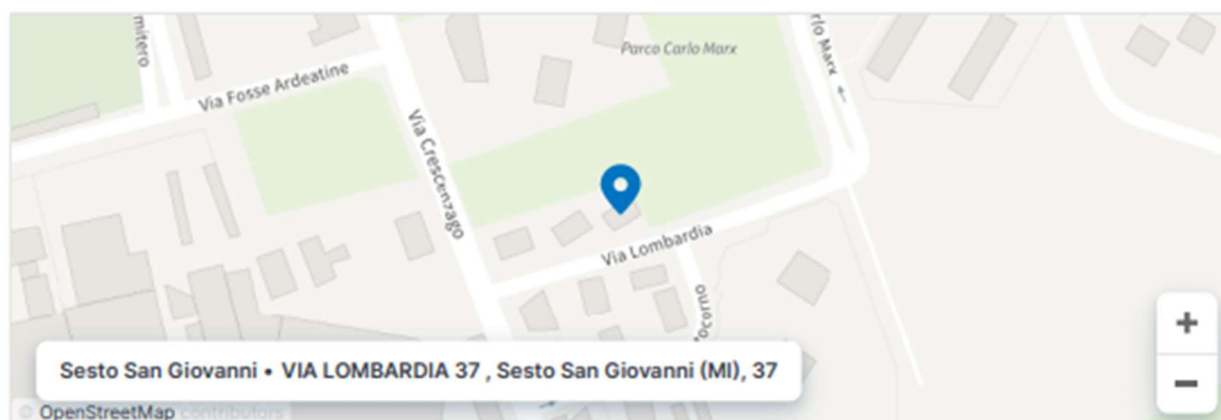
Superficie: 60 m²

Totale piani: 6

Spese condominio: € 194/mese

Classe energetica F Indice prestazione energetica: 259.52 kWh/m² anno

Descrizione: Rif. 2/614 - L'Abbruzzi Gruppo Immobiliare propone in vendita a Sesto San Giovanni, zona Cascina Gatti, al confine con Milano (quartiere Adriano), un interessante appartamento di due locali con doppia esposizione angolare. L'immobile è così composto: ingresso, cucina abitabile con affaccio sul balcone, soggiorno con affaccio sul secondo balcone, bagno, camera da letto e ripostiglio. Completa la soluzione vano cantina...



20/01/2025

Questo annuncio è visibile su

immobiliare.it

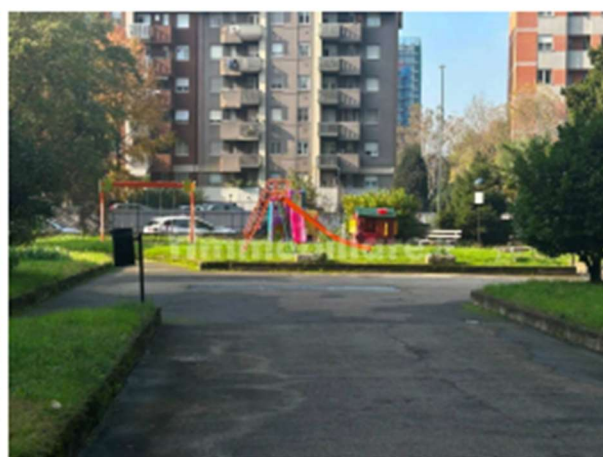
Appartamento in Vendita

Via Volontari del Sangue 171 20099, Sesto San Giovanni (MI)

Zone: Cascina Gatti

€ 235.000

Riferimento: 1653



Locali: 3

Anno di costruzione: 1974

Totale piani: 14

Stato: Buono / Abitabile

Terrazzo: Sì

Bagni: 2

Cucina: Abitabile

Ascensore: Sì

Spese condominio: € 150/mese

Giardino: Comune

Superficie: 110 m²

Piano: 8

Garage: 1

Balcone: Sì

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

Descrizione: Sesto San Giovanni - Via Volontari del sangue 171 - Proponiamo luminoso 3 locali così composto: ingresso su ampio disimpegno, soggiorno servito da terrazzino a pianta quadrata (vivibile), cucina abitabile servita da balcone, camera matrimoniale e cameretta, entrambi servite da ampio balcone, doppi servizi e ripostiglio. Completano la soluzione la cantina e la possibilità del box. Contesto anni '70 in ottimo stato di...



20/01/2025

Questo annuncio è visibile su

immobiliare.it