



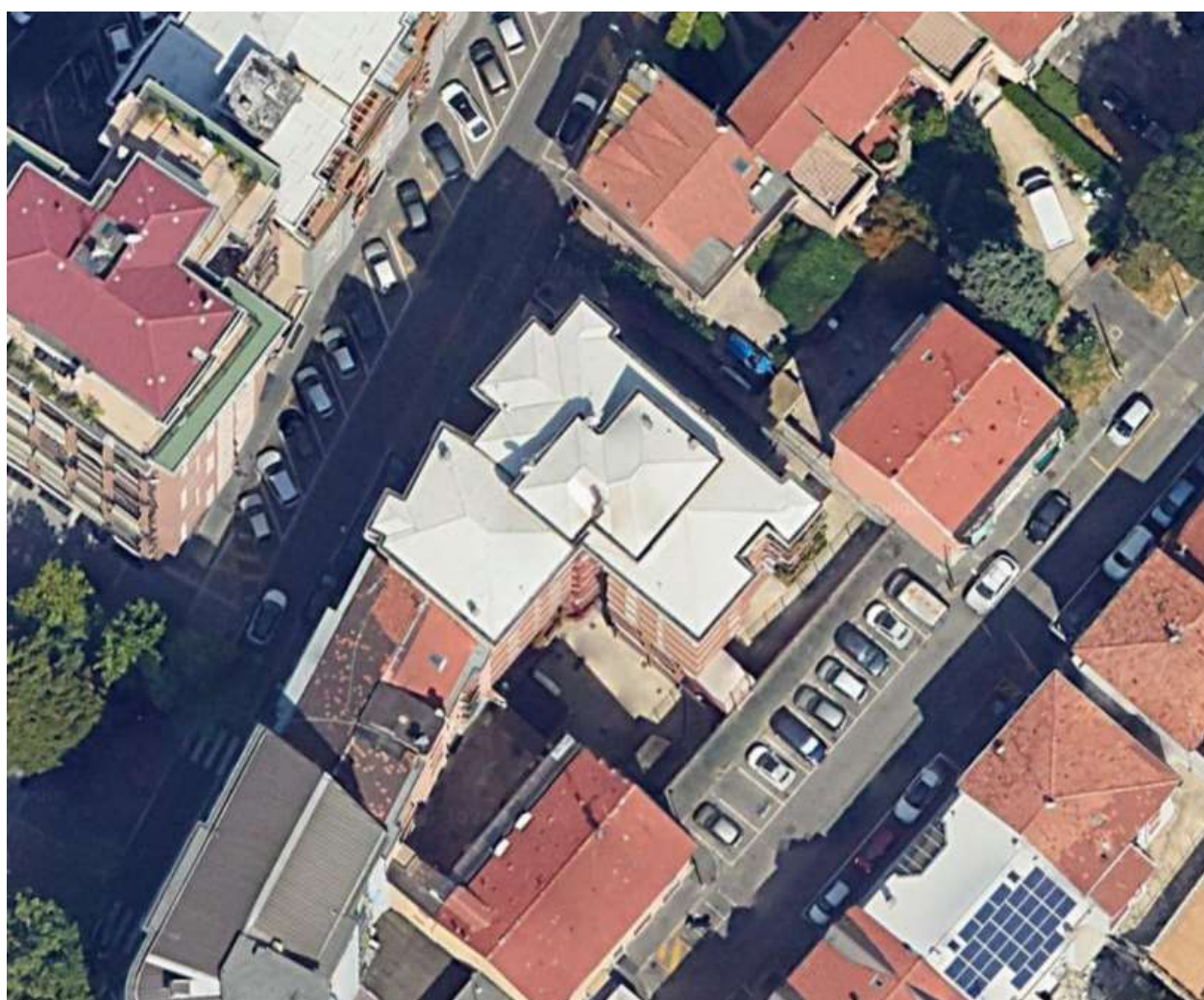
CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

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

LOCALI PER ASSOCIAZIONI VIALE MATTEOTTI 496 PIANO INTERRATO E TERRENO FG.6 MAPP.215 SUB.1

RELAZIONE TECNICA



LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO
arch. Elisa Gabutti

IL DIRIGENTE DI SETTORE
arch. Antonio Di Giorgio

Sesto San Giovanni, 18/06/2024

INDICE GENERALE

1 INTRODUZIONE.....	3
2 CONSISTENZA E ATTUALE DESTINAZIONE DEL BENE.....	3
3 STIMA DEL VALORE DI AFFITTO DEI LOCALI.....	4
– 3.1. Stato di manutenzione dei locali.....	4
– 3.2. Spese di gestione immobile.....	4
– 3.3. Stima del valore del corrispettivo economico per l'affitto dei locali.....	4
4 ALLEGATI.....	6
– 4.1. VISURA STORICA PER IMMOBILE.....	6
– 4.2. PLANIMETRIA.....	7
– 4.3. VALORI OMI.....	9
– 4.4. COMPARABILI.....	10

1 INTRODUZIONE



I locali oggetto della presente relazione sono ubicati in Sesto San Giovanni – viale Matteotti 496 al piano interrato e terreno del condominio privato di viale Matteotti 496. L'edificio è stato costruito mediante licenza edilizia n. 35/73 dalla Cooperativa Giardino s.r.l. ed è costituito da n. 6 piani fuori terra ed un piano interrato, di cui il piano terra e parte del piano interrato ad uso uffici 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 di buona fattura e realizzazione.

I prospetti esterni sul lato di viale Matteotti sono realizzati con rivestimenti in intonacatura tinteggiata con colore marrone e fasce marcapiano in cemento 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 lamiera grecata.

2 CONSISTENZA E ATTUALE DESTINAZIONE DEL BENE

I locali oggetto della presente relazione sono disposti su due piani, piano interrato e piano terra. Gli spazi al piano terra sono costituiti da locali fronte strada illuminati naturalmente da tre vetrine, un locale rialzato a cui si accede tramite una scala fissa ed un servizio igienico accessibile. Dai locali al piano terra, tramite una scala interna, si accede ai locali al piano interrato, costituiti da un ampio locale di circa mq. 150,00, da ulteriori due spazi rispettivamente

di circa mq.25,00 e di circa mq. 15,00 oltre ad un ultimo spazio che, con gli ultimi interventi edilizi, è stato utilizzato per la realizzazione di un antibagno e di un servizio igienico. Inoltre è stato installato un servo scala per l'eliminazione delle barriere architettoniche. Complessivamente il piano terra ha una superficie pari a mq. 64,68, di cui mq. 39,68 come spazi principali e mq. 25,00 come spazi accessori (ingresso, scale). Il piano interrato invece ha una superficie pari a mq. 222,45, di cui mq. 214,63 come spazi principali e mq. 7,82 come spazio accessorio (vano scale).

3 STIMA DEL VALORE DI AFFITTO DEI LOCALI

Come esaminato nei precedenti paragrafi gli spazi da destinare ad associazioni misurano complessivamente mq. 287,13. I locali posti al piano terra sono già stati assegnati ad una associazione mediante contratto stipulato in data 25 ottobre 2023 Registro scritture private n. 14655 e pertanto non saranno oggetto della presente stima ai fini della determinazione del valore di locazione.

3.1. Stato di manutenzione dei locali

I locali sono in buono stato generale e non necessitano di opere di manutenzione ordinaria.

L'impianto elettrico dei locali è in buone condizioni in quanto è stato oggetto di adeguamento nell'anno in corso così come è stato installato, al piano interrato, un nuovo impianto di rilevamento antincendio. L'impianto di riscaldamento è condominiale centralizzato e l'impianto idrico-sanitario si presenta in buone condizioni.

3.2. Spese di gestione immobile

Le spese ordinarie, relative al piano interrato, determinate dal condominio in base ai millesimi di proprietà, sono calcolate in circa **€. 2.700,00 annui**, ad esclusione delle spese di riscaldamento, non quantificabili essendo i caloriferi del seminterrato spenti da tempo e alle spese relative al consumo di elettricità in quanto gli spazi sono inutilizzati da parecchio tempo.

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

La stima del corrispettivo per l'affitto degli spazi destinati ad associazioni è stata equiparata alla locazione di spazi a destinazione terziaria 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 terziaria rilevabili direttamente da siti a ciò deputati.

I dati sono i seguenti:

valore OMI ottimo €/mq min	valore OMI ottimo €/mq max	Valore OMI ottimo €/mq medio
€ 8,50	€ 12,50	€ 10,50

Da cui si ricava il seguente valore annuo medio al mq. pari ad **euro 126,00 (A)**

Ricerca comparabili

Su un noto motore di ricerca immobiliare è stata effettuata, in data 24 aprile 2024, 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 Giuseppe Giusti	1965	€ 750,00	90,00	€ 100,00	P.R.
Via F.lli Casiraghi	//	€. 650,00	80,00	€. 97,50	2°
Via F.lli Casiraghi 273	//	€. 600,00	52,00	€ 138,46	2°

I beni si differenziano l'un l'altro per anno di costruzione e caratteristiche edilizie ma complessivamente possono essere considerati un campione rappresentativo.

Dalla tabella si desume:

valore medio annuo desunto dal mercato immobiliare €/mq 111,99

valore medio annuo desunto dal mercato immobiliare
decurtato del 5% in fase di contratto **€/mq 106,39 (B)**

valore medio fra (A) e (B) €/mq 116,20

AFFITTO PIANO INTERRATO		Affitto annuo Affitto mensile		
		€/mq annuo		
-	Al piano interrato si applica una riduzione del 25%	€ 87,15		
-	uffici	214,63	€ 87,15	€ 18.705,00 € 1.558,75

4 ALLEGATI

4.1 VISURA STORICA PER IMMOBILE



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2022

Data: 19/01/2022 - Ora: 15.51.04 Segue

Visura n.: T281803 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (Codice: 1690)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 6 Particella: 215 Sub.: 1

INTESTATO

1	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI con sede in SESTO SAN GIOVANNI	02253930156*	(1) Proprieta' per 1/1
---	---	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 28/02/2018

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		6	215	1			C/2	4	295 m ²	Totale: 325 m ²	Euro 639,89	VARIAZIONE del 28/02/2018 protocollo n. MI0087111 in atti dal 28/02/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 27095.1/2018)
Indirizzo		VIALE GIACOMO MATTEOTTI n. 496 piano: T-S1;										
Annotazioni		di studio: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.9695/1975										

Mappali Terreni Correlati

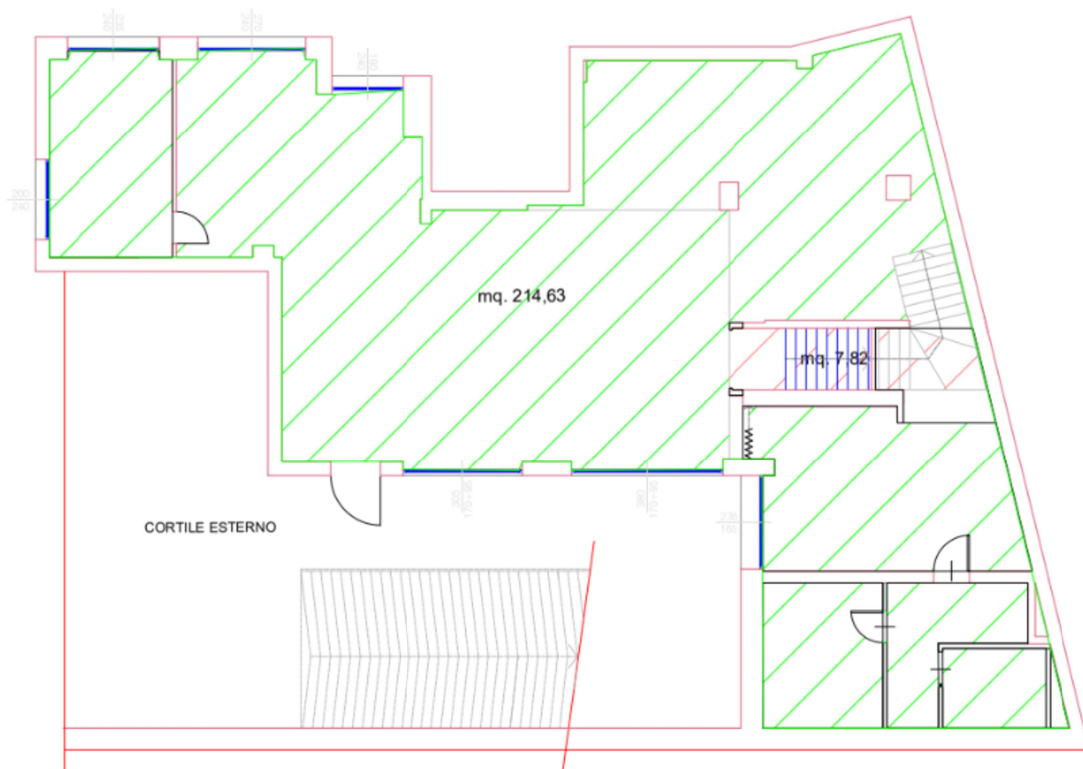
Codice Comune 1690 - Sezione - Foglio 6 - Particella 215

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

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		6	215	1			C/2	4	295 m ²	Totale: 188 m ²	Euro 639,89	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIALE GIACOMO MATTEOTTI n. 496 piano: T-S1;										

4.2 PLANIMETRIA





Comune di Sesto San Giovanni		Sesto San Giovanni
descrizione:		Viale Matteotti 496
PIANTA PIANO INTERRATO		
settore:		data:
		disegnatore:

4.3 VALORI OMI

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

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max
Uffici	OTTIMO	8,5	12,5
Uffici strutturati	OTTIMO	10	14

Per il caso in esame si è deciso, di utilizzare il valore unitario medio della tipologia "uffici", in ragione della data di costruzione degli immobili.

Il valore unitario medio della tipologia "uffici", in stato conservativo "ottimo" - Zona B1 "CENTRALE/RONDO` MARELLI STAZIONE", della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al 2° semestre dell'anno 2023 è pari ad €/mq x mese 10,50.

4.1. COMPARABILI



ISTITUTO AMBROSIANO IMMOBILIARE
via Rovani 123
Sesto San Giovanni (MI)

Tel. +39022400580
Tel. +39022400580
Fax. 022400248

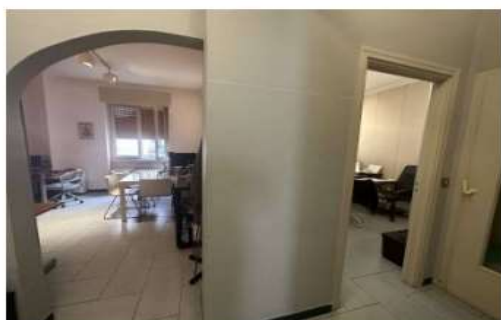
Ufficio in Affitto

Via Giuseppe Giusti 20099, Sesto San Giovanni (MI)

Zone: Rondinella - Stazione

€ 750

Riferimento: Giusti ufficio



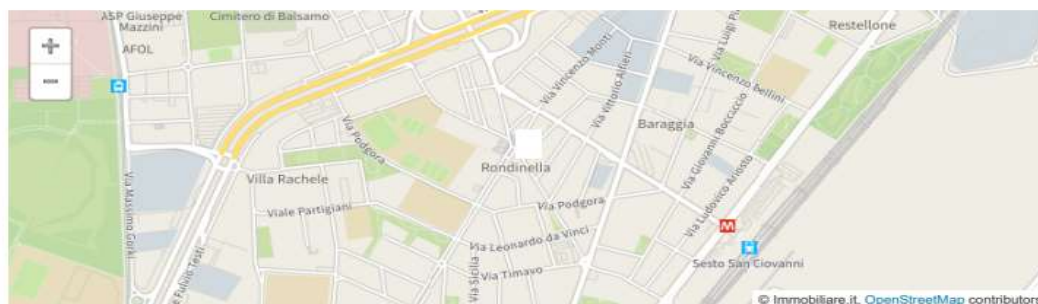
Locali: 4
Superficie Uffici: 90 m²
Totale piani: 6
Garage: 0

Bagni: 2
Anno di costruzione: 1965
Ascensore: SI
Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 90 m²
Riscaldamento: Centralizzato
Posti Auto: 0
Spese condominiali: 160 € Mensili

Classe energetica Indice prestazione energetica: 168,32 kWh/m³ anno

Descrizione: Rif: Giusti ufficio - in stabile anni '60, al piano rialzato, proponiamo in locazione, quattro locali oltre doppi servizi il canone di locazione è euro 750 mensili oltre euro 160,00 di spese ordinarie mensili, compreso riscaldamento, salvo conguaglio. L'immobile è composto da doppio ingresso , tre ampie stanze oltre una un poco più piccola delle altre, un servizio grande, ed un piccolo servizio con lavandino e wc,...



23/04/2024

© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors
Questo annuncio è visibile su





STUDIO TREZZI & C. s.a.s
Piazza Martiri di via Fani 19
Sesto San Giovanni (MI)

Tel. +39022424107
Tel. +390226227393
Fax. 0226227393

Ufficio in Affitto

€ 650

Viale Fratelli Casiraghi 20099, Sesto San Giovanni (MI)

Riferimento: **STUFFCASIR80**

Zone: Rondinella - Stazione



Locali: 3

Libero da: 1

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Bagni: 1

Riscaldamento: Centralizzato

Arredamento: Non Arredato

Superficie: 80 m²

Totale piani: 1

Spese condominiali: 100 € Mensili

Classe energetica EP globale non rinnovabile: 44,53 kWh/m² anno

Descrizione: SESTO SAN GIOVANNI – VIALE CASIRAGHI n. 241, in prossimità della fermata metropolitana linea rossa SESTO FS, nonché dalla Stazione Ferroviaria i cui mezzi consentono collegamenti con tutto l'hinterland, proponiamo in locazione ufficio di mq. 80 mansardato, con altezza media di mt. 2.55, in ottime condizioni composto da: ampio locale open space con 3/4 postazioni di lavoro, grande ufficio direzionale con altre 2...



23/04/2024

© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

immobiliare.it

Ufficio in Affitto

€ 600

Viale Fratelli Casiraghi 20099, Sesto San Giovanni (MI)

Riferimento: SM Casiraghi

Zone: Rondinella - Stazione



Locali: 2

Riscaldamento: Centralizzato

Totale piani: 2

Spese condominiali: 110 € Mensili

Bagni: 1

Reception: Sì

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Superficie: 52 m²

Cablato: Sì

Arredamento: Non Arredato

Classe energetica EP globale non rinnovabile: $\geq 3,51$ kWh/m² anno

Descrizione: Sesto San Giovanni, nelle prossimità della fermata metropolitana MM Sesto FS - viale Casiraghi 273 - proponiamo in ottimo contesto condominiale Ufficio di circa 50/55 mq. così composto: Ingresso, ampio salone, secondo locale/stanza indipendente, servizio con antibagno e cantina. L'immobile, subito disponibile dal 1° giugno, si presenta in ottimo stato conservativo. Adatto a molteplici attività con indirizzo...



23/04/2024

© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

immobiliare.it