



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

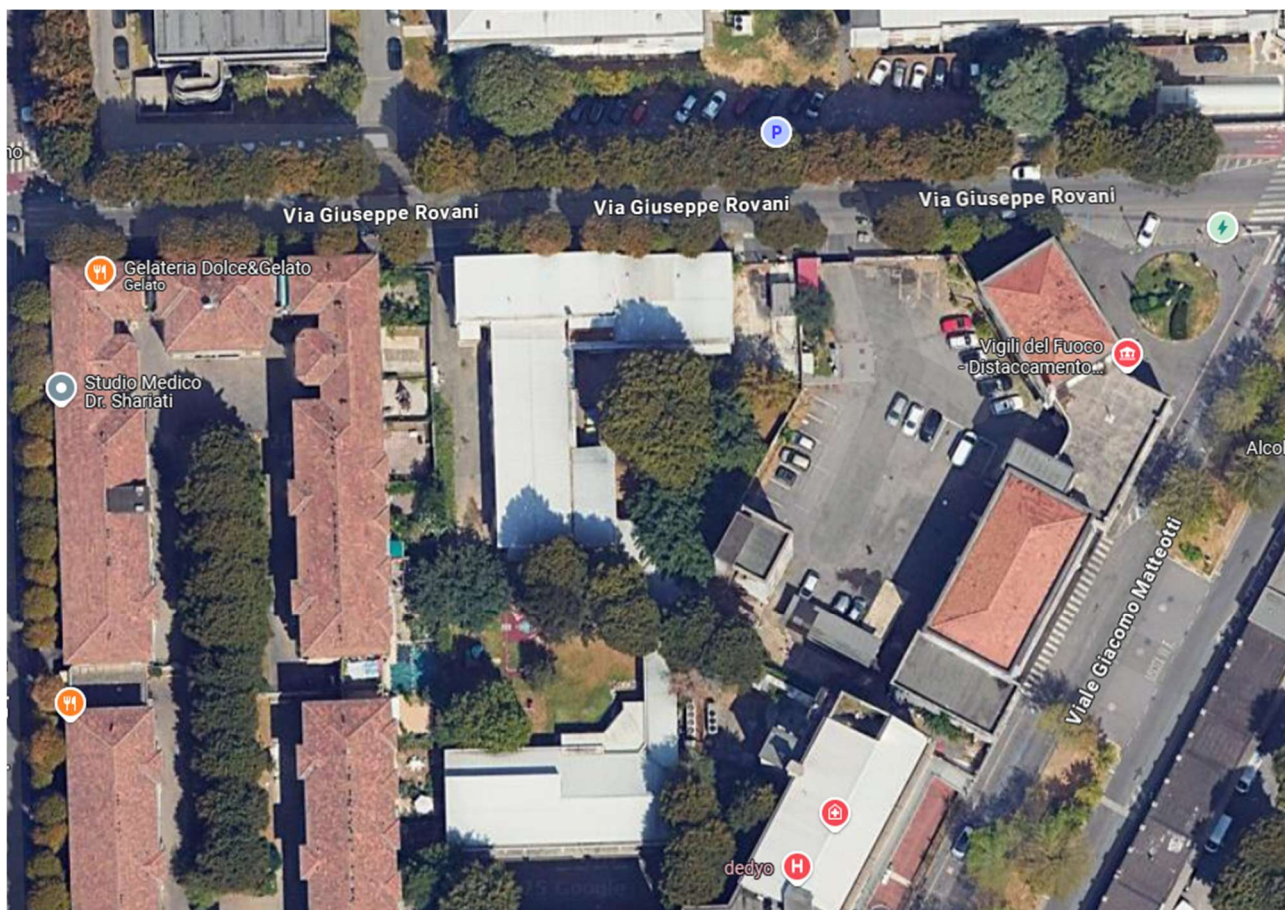
**Settore Edilizia Pubblica e Global Service – Verde
Servizio Tecnico Demanio e Patrimonio**

**RELAZIONE TECNICA DEI LOCALI POSTI AL PIANO PRIMO DELLA SCUOLA MATERNA
“PRIMAVERA” SITA IN**

VIA ROVANI 247

fg. 17 mapp. 253 sub. 1 e 2

(bene indisponibile)



Sesto San Giovanni, li

Il Responsabile del Settore
arch. Antonio Di Giorgio

documento firmato digitalmente

INDICE GENERALE

- 1) Cenni storici
- 2) Destinazione urbanistica
- 3) Caratteristiche del bene
- 4) Ristrutturazione edilizia
- 5) Stima del valore di locazione dei locali
- 6) Allegati
 - ALLEGATO 1 – planimetria appartamento
 - ALLEGATO 2 - comparabili
 - ALLEGATO 3 – visura catastale
 - ALLEGATO 4 – valori OMI



Cenni storici

Le unità immobiliari, oggetto della presente relazione di stima, fanno parte integrante dell'immobile destinato a scuola materna sita in via Rovani 247, denominata "Asilo Comunale Primavera".

L'immobile è stato realizzato direttamente dal Comune di Sesto San Giovanni sulla base di licenza edilizia rilasciata in data 11 agosto 1955 e in data 15 luglio 1960 è stata rilasciata la relativa abitabilità (prog. edil. n. 254/55). Successivamente, con il progetto edilizio n. 214/63 l'immobile è stato oggetto di ampliamento in relazione agli spazi da destinare ad aule e altri servizi, senza però modificare la parte concernente i locali con destinazione ad uso casa del custode. Infine, con il progetto edilizio n. 14/90 il comune ha realizzato opere edilizie di ristrutturazione e ampliamento concernenti in una totale demolizione dei tavolati interni, delle pavimentazioni, dei servizi igienici esistenti, degli impianti tecnologici, compresa la sostituzione dei serramenti e il rifacimento completo delle lattonerie di copertura inserendo anche una coibentazione. Nella stessa fase è stata sostituita integralmente la centrale termica passando da una a gasolio alla nuova a metano. A completa esecuzione delle opere in data 6 ottobre 1994 è stata rilasciata regolare autorizzazione all'agibilità dell'edificio.

Destinazione urbanistica del bene

L'immobile di Via Rovani 247 è individuato nel PGT vigente – Piano dei Servizi - come aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale. La destinazione d'uso che si prevede per le unità immobiliari, è conforme con quanto previsto dalle norme del vigente Piano di Governo del Territorio.

Estratto Piano dei Servizi PGT vigente



Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale

Caratteristiche del bene

Le due unità immobiliari si trovano in pessime condizioni di manutenzione. Attualmente l'unico servizio igienico è caratterizzato dalla presenza di importanti fluorescenze causate da stato di degrado della tettoia tipo pensilina a copertura del volume aggiunto successivamente al bagno stesso. Gli impianti elettrici, meccanici e illuminotecnici sono in pessime condizioni e non adeguati rispetto alla normativa vigente. Le pavimentazioni dei vari ambienti interni interessati da spostamenti di tavolati ed aperture sono tutte disomogenee tra loro e presentano anche piccoli salti di quota.

Il sottotetto accessibile dal terrazzo lato strada tramite una porta non è a norma, ha altezze tali da non consentirne l'uso se non per deporre qualche piccolo arredo come sedie ecc... La porta non può essere ingrandita perché posizionata su muro portante e per la compromissione del rivestimento esterno. Il cucinino e il bagno devono completamente essere rifatti per la messa a norma e per il

cambio di destinazione del cucinino in bagno. I serramenti in alluminio doppio vetro sono datati ma funzionanti e in discrete condizioni.

Ristrutturazione edilizia

Attualmente è in corso, solo per i locali oggetto della presente relazione, una manutenzione straordinaria consistente nella razionalizzazione della divisione e distribuzione degli accessi tramite spostamento/formazione tramezzi, nuove porte interne e rifacimento parziale delle pavimentazioni esistenti per omogeneizzarne la tipologia e le quote. Si prevede il cambio di destinazione d'uso degli ambienti e la fusione di fatto di due unità immobiliari (casa del custode e magazzini scuola) trasformandoli in due unità distinte composte entrambe da un ufficio, un locale polifunzionale ed un bagno adeguati alla normativa per portatori di handicap. L'unità immobiliare n. 2 ha a disposizione, oltre gli spazi principali, n. 2 balconi ed un deposito a cui si accede da uno dei due balconi. Verranno rifatti l'impianto elettrico e idro-termo sanitario. Per il nuovo bagno ricavato nell'ex cucina verranno previste tutte le opere di adeguamento e arredo. L'adeguamento sarà completato con il rifacimento dell'impianto elettrico ed illuminotecnico. Verrà sostituita la copertura del volume annesso al bagno esistente tramite la sostituzione dell'attuale copertura con lamiera coibentata. Verranno realizzati ex novo gli impianti a pompa di calore per riscaldamento e raffrescamento per le due unità immobiliari distinte. Per l'acqua calda sanitaria si utilizzerà uno scaldabagno elettrico. Infine verrà installato, nel vano scala un montascale per garantire a tutti l'accesso ai locali dal piano terra al piano primo.

Stima del valore di locazione dei locali

La stima del corrispettivo per l'affitto degli spazi a destinazione "sede di associazioni" è stata equiparata alla locazione di spazi a destinazione terziario/direzionale 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 uffici rilevabili direttamente da siti a ciò deputati.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ipotizza un valore minimo e massimo per immobili in locazione che si presentano in stato "ottimo" o "normale". Lo stato conservativo dell'immobile oggetto della presente relazione possiamo definirlo, grazie alla ristrutturazione edilizia in corso, in stato "ottimo".

Detto ciò, i dati per la locazione di immobili a destinazione uffici di tipo con stato conservativo ottimo sono i seguenti:

valore OMI ottimo – minimo	valore OMI ottimo – max.	valore OMI ottimo – medio
€/mq x mese	€/mq x mese	€/mq x mese
€ 8,50	€ 12,50	€ 10,50

BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE – 1° SEMESTRE 2024

Da cui si ricava il seguente valore annuo medio pari ad **€/mq annuo 126,00 (A)**

Su noti motori di ricerca immobiliare è stata effettuata, in data 18 febbraio 2025, la ricerca di comparabili con superfici e caratteristiche confrontabili con il bene oggetto di stima:

indirizzo	anno costruzione	piano	€/mese	mq	€/mq mese	€/mq annuo
Via C. Battisti 120	1960	PT	200	60	3,34	40,00
Viale Casiraghi 39	1960	S1	1.050	65	16,15	193,80
Viale Gramsci 1	1960	PT	400	150	2,67	32,04
P.za Martiri di via Fani 19	1990	9	700	50	14,00	168,00

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 annuo 108,46
--	-------------------

valore medio annuo desunto dal mercato immobiliare

decurtato del 5% in fase di contratto **€/mq annuo 103,04 (B)**

valore medio fra (A) e (B) **€/mq 114,52**

da questo valore si ricavano i seguenti valori arrotondati suddivisi per ogni singola unità immobiliare

U.I. n° 1: superficie complessiva mq. 60,53 x €/mq. 114,52 =

canone annuo	€. 6.931,90	canone mensile	€. 577,66
---------------------	--------------------	-----------------------	------------------

U.I. n° 2: superficie complessiva mq. 60,57 x €/mq. 114,52 =

canone annuo	€. 6.936,48	canone mensile	€. 578,04
---------------------	--------------------	-----------------------	------------------

Planimetria locali

Planimetria stato di progetto

Adeguamento bagno disabili:

- Arredi
- Sanitari e rubinetterie
- Pavimentazioni e rivestimenti
- Porta

Zona impraticabile per altezze ridotte

CORTILE INTERNO

Adeguamento porta ingresso

LOCALE SOTTOTETTO

DEPOSITO

BAGNO 2,17

DISIMP.

UFFICIO 13,50 mq

LOCALE POLIFUNZIONALE 20 mq

CORRIDOIO 15 mq

LOCALE POLIFUNZIONALE 26mq

UFFICIO 20mq

MONTASCALA

BAGNO 4,10mq

Detailed dimensions and room labels are present throughout the plan.

ALLEGATO 2

Comparabili

Ufficio - Studio in Affitto

Via Cesare Battisti 120 , Sesto San Giovanni (MI)

Zone: Rondò - Torretta

€ 200/mese

Riferimento: EK-115658007



Locali: 2

Anno di costruzione: 1960

Totale piani: 4

Arredamento: Arredato

Bagni: 1

Disponibilità: libero

Ascensore: Sì

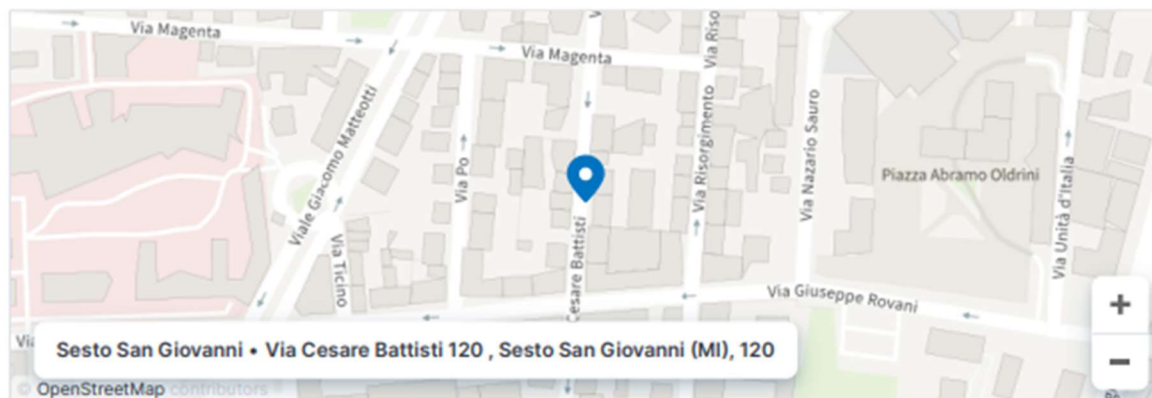
Superficie: 60 m²

Piano: Piano terra

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Classe energetica **F** EP globale non rinnovabile: 212 kWh/m² anno

Descrizione: Cercasi Professionisti per Condivisione Studio Medico a Sesto San Giovanni Stiamo cercando professionisti del settore medico (medici, fisioterapisti, osteopati, psicologi, nutrizionisti) per condividere uno studio medico situato a pochi minuti a piedi dalla fermata SESTO RONDÒ. Caratteristiche dello studio: Lo studio è composto da due diversi ambienti, come da foto allegate. Offriamo: Flessibilità negli orari. Aff...



18/02/2025

Questo annuncio è visibile su

immobiliare.it

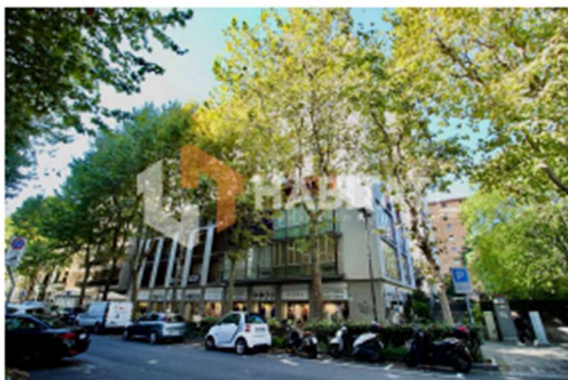
Ufficio - Studio in Affitto

Viale Fratelli Casiraghi 39 20099, Sesto San Giovanni (MI)

Zone: Rondò - Torretta

€ 1.050/mese

Riferimento: Casiraghi - U



Locali: 2

Anno di costruzione: 1960

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Impianto di allarme: Sì

Bagni: 1

Disponibilità: libero

Spese condominio: € 150/mese

Arredamento: Arredato

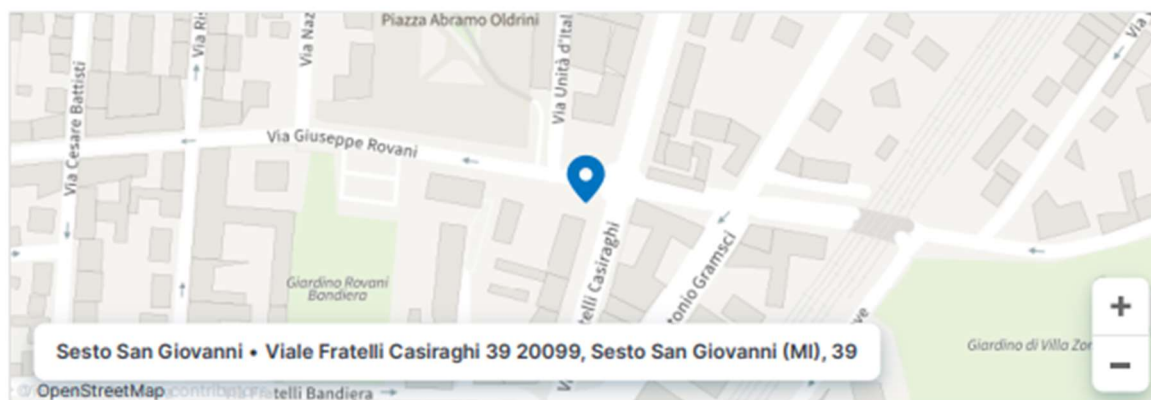
Superficie: 65 m²

Totale piani: 8

Cablato: Sì

Classe energetica E Indice prestazione energetica: 44.27 kWh/m² anno

Descrizione: Viale Fratelli Casiraghi nei pressi della Piazza Rondò e nelle immediate vicinanze della fermata della metropolitana linea rossa MM Sesto Rondò, zona ricca di servizi di vario genere (uffici, negozi, banche, farmacie, supermercati, scuole) proponiamo in "locazione", in contesto civile di tono medio-signorile e cortile condominiale, ottimo UFFICIO MQ 65 al secondo piano con ascensore, suddiviso attualmente in due loca...



18/02/2025

Questo annuncio è visibile su

immobiliare.it

Ufficio - Studio in Affitto

Viale Antonio Gramsci 1, Sesto San Giovanni (MI)

Zone: Rondò - Torretta

€ 400/mese

Riferimento: EK-115843051



Superficie: 150 m²

Totale piani: 15

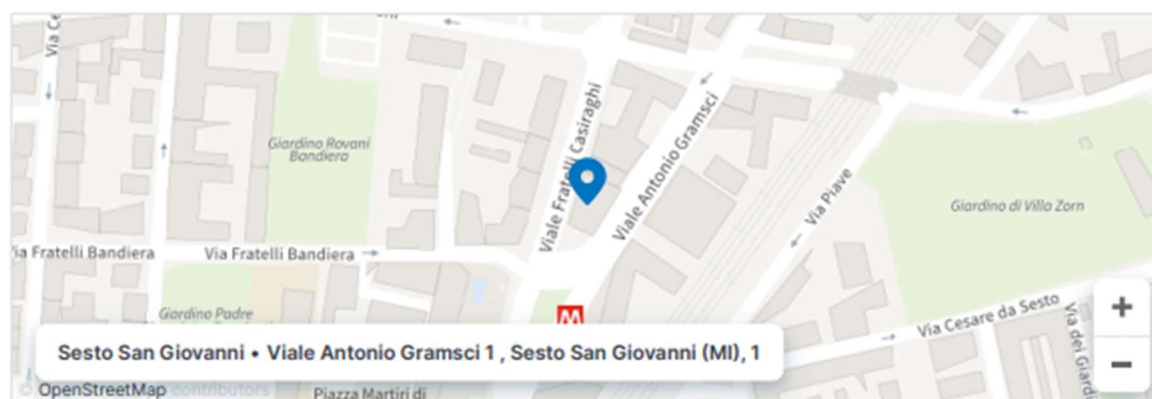
Disponibilità: libero

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Piano: Piano terra

Arredamento: Arredato

Descrizione: "Sei un professionista, freelance o start-up alla ricerca di uno spazio di lavoro flessibile e moderno? Stiamo valutando di aprire un nuovo spazio coworking a San Giovanni e vogliamo conoscere le tue esigenze! Offriremo postazioni di lavoro, uffici privati, sale riunioni e spazi comuni in un ambiente accogliente e professionale. Rispondi a questo annuncio per dirci cosa cerchi in uno spazio di coworking!"



18/02/2025

Questo annuncio è visibile su

immobiliare.it

Ufficio - Studio in Affitto

Piazza Martiri di Via Fani 19 20099, Sesto San Giovanni (MI)

Zone: Rondò - Torretta

€ 700/mese

Riferimento: STUFFICIOFANI



Locali: 2

Anno di costruzione: 1990

Stato: Buono / Abitabile

Bagni: 1

Disponibilità: libero

Spese condominio: € 150/mese

Superficie: 50 m²

Totale piani: 10

Reception: Sì

Classe energetica F EP globale non rinnovabile: 398.48 kWh/m² anno

Descrizione: Sesto San Giovanni, Piazza Martiri di Via Fani (Rondò di Sesto S.G.), in palazzo di rappresentanza di soli uffici, con fermata della MM1 - linea rossa al civico, proponiamo in locazione ufficio di 50 mq. sito al piano 9° così composto: ingresso, due ampi locali uso ufficio, oltre a bagno con antibagno ed un balcone. Lo stabile si presenta in buone condizioni, con doppio impianto ascensore e servizio di portineria g...



18/02/2025

Questo annuncio è visibile su

[immobiliare.it](https://www.immobiliare.it)

ALLEGATO 3

Visura catastale



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/03/2022

Data: 21/03/2022 Ora: 15.29.52 Segue
Visura n.: T294043 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (Codice:1690)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 17 Particella: 253 Sub.: 1

INTESTATO

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

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	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
1		17	253 257	1 1			B/5	2	54.160 m³	Totale: 1389 m²	Euro 27.971,47 L. 54.160.000		
Indirizzo			VIA GIUSEPPE ROVANI n. 247 Piano S1 - T - 1										
Notifica						Partita		14119		Mod.58		-	
Annotazioni			di studio: classamento cautelativo.										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1690 - Foglio 17 - Particella 253
Codice Comune 1690 - Foglio 17 - Particella 257

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
1		17	253 257	1 1			B/5	2	54.160 m³		Euro 27.971,47 L. 54.160.000		
Indirizzo			VIA GIUSEPPE ROVANI n. 247 Piano S1 - T - 1										
Notifica						Partita		14119		Mod.58		-	
Annotazioni			di studio: classamento cautelativo,										



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/03/2022

Data: 21/03/2022 Ora: 15.29.52 Fine
Visura n.: T294043 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/02/1988

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		17	253 257	1 1			B/5	2	54.160 m²		L. 70.408	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 02/02/1988 in atti dal 05/08/1992 (n. 16/1988)	
Indirizzo					VIA GIUSEPPE ROVANI n. 247 Piano S1 - T - 1								
Notifica						Partita		14119			Mod.58		-
Annotazioni		di studio: classamento cautelativo.											

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/09/1990

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		17	253 257	1 1								COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 63505/1988)
Indirizzo	ROVENI n. 247 Piano S1 - T - 1											
Notifica					Partita	14119		Mod.58	-			

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

Situazione degli intestati dal 10/09/1990

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
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 63505/1988)		

Visura telematica esente per fini istituzionali
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/03/2022

Data: 21/03/2022 Ora: 15.32.25 Segue
Visura n.: T295876 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SESTO SAN GIOVANNI (Codice:1690)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO
	Foglio: 17 Particella: 253 Sub.: 2

INTESTATO

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

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		17	253	2			A/4	4	3,5 vani	Totale: 56 m² Totale: escluse aree scoperte**: 53 m²	Euro 244,03 L. 472.500	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA GIUSEPPE ROVANI n. 247 Piano 1												
Notifica												
							Partita	14119		Mod.58	-	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1690 - Foglio 17 - Particella 253

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		17	253	2			A/4	4	3,5 vani		Euro 244,03 L. 472.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo VIA GIUSEPPE ROVANI n. 247 Piano 1												
Notifica												
							Partita	14119		Mod.58	-	

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/03/2022

Data: 21/03/2022 Ora: 15.32.25 Fine
Visura n.: T295876 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/02/1988

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		17	253	2			A/4	4	3,5 vani		L. 952	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 02/02/1988 in atti dal 14/09/1990 (n. 16/1988)
Indirizzo VIA GIUSEPPE ROVANI n. 247 Piano 1												
Notifica												
							Partita	14119		Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/09/1990

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		17	253	2								COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 63505/1988)
Indirizzo ROVANI n. 247 Piano 1												
Notifica												
							Partita	14119		Mod.58	-	

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

Situazione degli intestati dal 10/09/1990

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	
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 63505/1988)					

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ALLEGATO 4

Valori OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

☐ Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: MILANO
Comune: SESTO SAN GIOVANNI
Fascia/zona: Centrale/RONDO' MARELLI STAZIONE
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	1700	2300	L	8,5	12,5	L
Uffici strutturati	OTTIMO	2000	2600	L	10	14	L