

IMMOBILE: EX RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE PER ANZIANI "ACCORSI"

CALCOLO DEL PROBABILE VALORE D'USO DEL BENE IMMOBILE

Riferimento normativo

DECRETO LEGISLATIVO 3 LUGLIO 2017 N. 117 - CODICE DEL TERZO SETTORE, A NORMA DELL'ART. 1, COMMA 2, LETTERA b), DELLA LEGGE 6 GIUGNO 2016, N. 106

DECRETO N. 72/2021 MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI

LINEE GUIDA SUL RAPPORTO TRA P.A. ED ENTI DEL TERZO SETTORE NEGLI ARTT. 55-57 DEL D.LGS N.117/2017 (CTS)

definizione di valore d'uso

..... omississ "Il valore d'uso, la cui determinazione è richiesta al fine di scongiurare ipotesi di danno erariale, serve proprio ad individuare l'utilità economica, indiretta per gli ETS partner, i quali vengono sollevati da un esborso, laddove questi ultimi avessero dovuto reperire sul mercato un immobile analogo per tipologia e ubicazione."omississ

Da inventario

Indicato come patrimonio indisponibile

valore immobile	€ 2.367.125,35
valore impianti	€ 186.266,15
valore del terreno	€ 413.165,52
lavori di manutenzione straordinaria effettuati ma (ad oggi = 18 giugno) non ancora collaudati	€ 4.055.659,71

Accatastamento

unità immobiliare	Fg 16	Mapp. 500
ubicazione	via Luigi Girardi snc	
ZC	U	
Cat.	B01	
Cl.	5	
Cons.	16697	
Sup. cat.	5996	
Rendita	€ 14.659,63	

Spazi Ex Accorsi sita nel quartiere Canazza

consistenza circa 6000 mq così articolati

piano interrato	1.168,79	mq	servizi comuni e collettivi, locali tecnici		
piano terra	1.035,15	mq	servizi comuni, collettivi e privati	-200,00	835,15 mq finali
piano primo	1.118,88	mq	destinazione residenziale e servizi collettivi		
piano secondo	1.118,88	mq	destinazione residenziale		
piano terzo	1.118,88	mq	destinazione residenziale		
piano quarto	456,33	mq	sala conferenze, eventi		

IMMOBILE: EX RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE PER ANZIANI "ACCORSI"

VALORI OMI ANNO 2022 SECONDO SEMESTRE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: LEGNANO

Fascia/zona: Periferica/FERROVIA NORD, PICASSO, BEETHOVEN, TOSI -

Codice zona: D2

Microzona: 4

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	
Magazzini	Normale	450	700	L	2,8	4,5	L
Negozi	Normale	900	1500	L	5,2	8,7	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

destinazione commerciale



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: LEGNANO

Fascia/zona: Periferica/FERROVIA NORD, PICASSO, BEETHOVEN, TOSI -

Codice zona: D2

Microzona: 4

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	
Capannoni industriali	Normale	550	800	L	3,2	4,7	L
Capannoni tipici	Normale	600	800	L	3,5	4,7	L
Laboratori	Normale	600	850	L	3,5	5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

destinazione produttiva



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: LEGNANO

Fascia/zona: Periferica/FERROVIA NORD, PICASSO, BEETHOVEN, TOSI -

Codice zona: D2

Microzona: 4

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	Normale	1100	1600	L	4,3	6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2150	L	6,1	8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1350	1700	L	4,9	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1300	L	3,8	4,8	L
Box	Normale	700	1000	L	2,8	4,1	L
Villa a 3 livelli	Ottimo	1750	2200	L	6,8	8,5	L

destinazione residenziale

IMMOBILE: EX RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE PER ANZIANI "ACCORSI"

CONSIDERAZIONI

valore della locazione - valori OMI - riferita alla superficie lorda
superfici desunte e/o estrapolate da "Documento di Co-progettazione"

	superficie	coefficienti di ragguaglio applicati	=	superficie	tipologia	valori locazione €/mq x mese			valori locazione €/mq x mese								
						OMI tipologia - valore minimo	€/mq	mesi	OMI tipologia - valore massimo	€/mq	mesi	totale					
piano interrato servizi comuni e collettivi, locali tecnici																	
superficie totale	1.168,79																
superficie destinata a servizi	507,24	* 0,40	coefficiente pertinenza	=	202,90	laboratori	€/mq 3,50	=	12	=	€ 8.095,55	laboratori	€/mq 5,00	=	12	=	€ 11.565,07
superficie destinata a c.t., cantine, distribuzione	661,55	* 0,40	coefficiente pertinenza	=	264,62	depositi interrati s.p.p.	€/mq 2,80	=	12	=	€ 3.111,93	magazzini	€/mq 4,50	=	12	=	€ 5.001,32
piano terra servizi comuni, collettivi e privati																	
superficie totale	835,15																
superficie destinata ad attività ricreative - spazi polifunzionali	565,37	* 0,90	coefficiente livello di piano	=	508,83	laboratori	€/mq 3,50	=	12	=	€ 21.370,99	laboratori	€/mq 5,00	=	12	=	€ 30.529,98
superficie destinata a servizi, distribuzione	269,78	* 0,90	coefficiente livello di piano	=	242,80	0,40 coefficiente per pertinenza	€/mq 3,50	=	12	=	€ 4.079,07	laboratori	€/mq 5,00	=	12	=	€ 5.827,25
piano primo residenza e servizi collettivi																	
superficie totale	1.118,88																
superficie residenziale	531,84	* 0,94	coefficiente livello di piano	=	499,93	abitazioni tipo economico	€/mq 4,90	=	12	=	€ 29.395,86	abitazioni tipo economico	€/mq 5,80	=	12	=	€ 34.795,10
superficie destinata a spazio polifunzionale, servizi, distribuzione	587,04	* 0,94	coefficiente livello di piano	=	551,82	0,40 coefficiente per pertinenza	€/mq 4,90	=	12	=	€ 12.978,75	abitazioni tipo economico	€/mq 5,80	=	12	=	€ 15.362,60
piano secondo residenza e servizi collettivi																	
superficie totale	1.118,88																
superficie residenziale	696,94	* 0,96	coefficiente livello di piano	=	669,06	abitazioni tipo economico	€/mq 4,90	=	12	=	€ 39.340,87	abitazioni tipo economico	€/mq 5,80	=	12	=	€ 46.566,74
superficie destinata a servizi, distribuzione	421,94	* 0,96	coefficiente livello di piano	=	405,06	0,40 coefficiente per pertinenza	€/mq 4,90	=	12	=	€ 9.527,07	abitazioni tipo economico	€/mq 5,80	=	12	=	€ 11.276,94
piano terzo destinazione residenziale																	
superficie totale	1.118,88																
superficie residenziale	696,94	* 0,98	coefficiente livello di piano	=	683,00	abitazioni tipo economico	€/mq 4,90	=	12	=	€ 40.160,47	abitazioni tipo economico	€/mq 5,80	=	12	=	€ 47.536,88
superficie destinata a servizi, distribuzione	421,94	* 0,98	coefficiente livello di piano	=	413,50	0,40 coefficiente per pertinenza	€/mq 4,90	=	12	=	€ 9.725,55	abitazioni tipo economico	€/mq 5,80	=	12	=	€ 11.511,87
piano quarto sala conferenze, eventi																	
superficie totale	456,33																
superficie sala eventi	206,12				206,12	laboratori	€/mq 3,50	=	12	=	€ 8.657,04	laboratori	€/mq 5,00	=	12	=	€ 12.367,20
superficie destinata a servizi, distribuzione	250,21	* 0,40	coefficiente per pertinenza	=	100,08	laboratori	€/mq 3,50	=	12	=	€ 4.203,53	laboratori	€/mq 5,00	=	12	=	€ 6.005,04
					mq 3.597,67	PROBABILE VALORE D'USO					€ 190.646,68	PROBABILE VALORE D'USO					€ 238.346,00

stima effettuata con applicazione di coefficienti di ragguaglio delle superfici anche accessorie (manuali e tabelle agli atti d'ufficio)

S.E. & O.

PROBABILE VALORE D'USO DATO MEDIO (€ 190.646,68 + 238.346)/2 = € 214.496,34 arrotondato per difetto ad € 214.496