

“Allegato 2”

**STIMA**  
**Relativa alle unità immobiliari uso commerciale e deposito**  
**siti nel Comune di Arese, Piazza V Giornate n. 20**  
**Novembre 2018**

\*\*\*\*\*

**1 - DESCRIZIONE GENERALE E PARTICOLAREGGIATA DEL FABBRICATO**

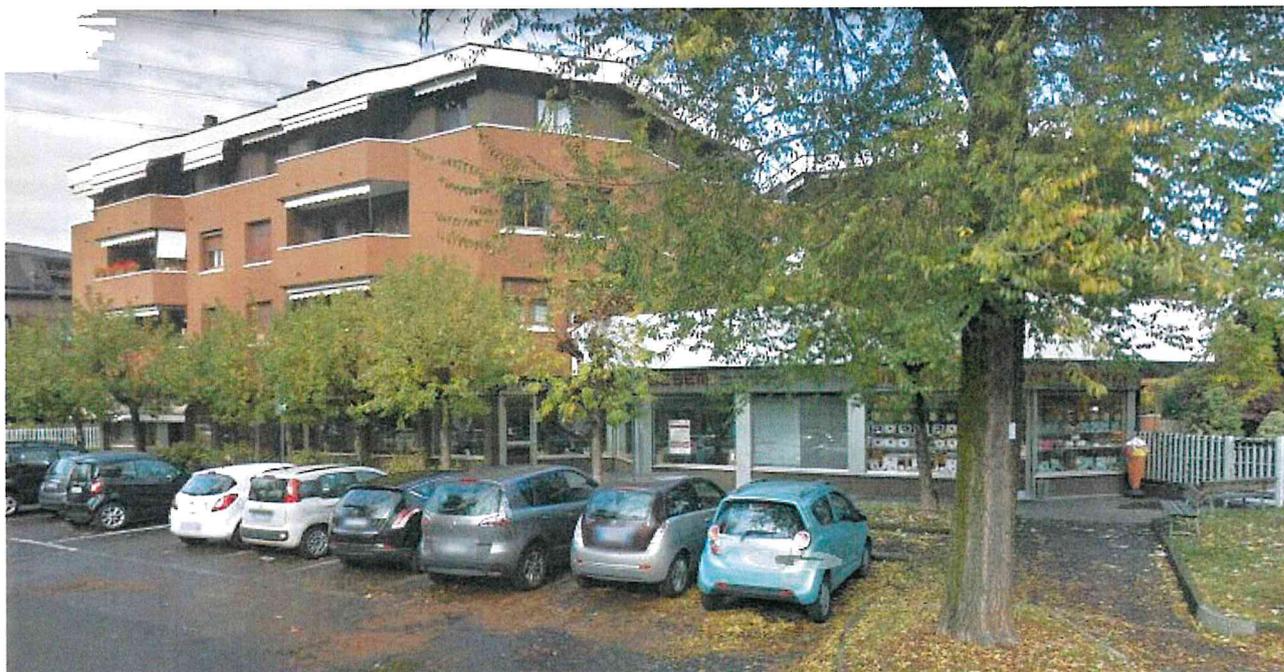
**1.1- Ubicazione**

Il complesso edilizio nel quale sono site le unità immobiliari in oggetto è ubicato nella zona centrale del Comune di Arese, in Piazza V Giornate n° 20, servita da mezzi di trasporto pubblico, ubicata in prossimità di importanti infrastrutture viarie quali la Strada Provinciale “Varesina” ex “SS233”.

**1.2 - Caratteristiche e finiture esterne**

Il complesso edilizio si compone di 1/4 piani fuori terra. Al piano terra, con affaccio verso la piazza sono ubicate unità uso commerciale. Un accesso carraio consente l'ingresso al cortile comune sito a quota interrata che disimpegna i boxes e gli ingressi di servizio ai vani scala.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, la copertura è piana, i serramenti ai piani superiori sono in legno dotati di avvolgibili, mentre le vetrine dei negozi sono in alluminio.



### **1.3 - Caratteristiche e distinzione d'uso delle unità immobiliari - Finiture interne**

#### **a) Unità immobiliare uso commerciale**

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terra con due luci direttamente prospettanti la piazza; si compone di un ampio e luminoso locale, di una zona destinata ai servizi igienici, nonché di un locale ripostiglio.

Finiture interne: i pavimenti dei locali sono in linoleum; i bagni ed il relativo antibagno hanno pavimenti e pareti rivestite in ceramica; i serramenti si configurano come vetrine in alluminio, la zona ingresso è dotata di serranda con apertura elettrica; le porte interne sono in legno ed in alluminio, i controsoffitti nella zona di vendita sono in pannelli grigliati.

#### **b) Unità immobiliare uso deposito**

L'accesso all'immobile avviene dal cortile sul retro.

Trattasi di locale, ben illuminato, sito al piano interrato nella zona cantine.

### **1.4 - Dotazione impianti**

Il negozio è dotato di impianto di allarme e di impianto di condizionamento con funzioni di riscaldamento e raffrescamento (fabbricante Daikin Modello RXYQ10P7W1B)

### **1.5 - Stato di manutenzione dello stabile delle unità immobiliari**

In generale lo stabile e le unità immobiliare si presentano in buono stato manutentivo.

### **1.6 - Situazioni delle unità immobiliari**

Attualmente l'unità commerciale è libera.

## **2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **a) L'unità immobiliare uso commerciale risulta così censita:**

*Foglio 3, mappale 49, subalterni 501 p.t., categoria C/1.*

#### **b) L'unità immobiliare uso deposito risulta così censita:**

*Foglio 3, mappale 49, sub 502, p.s.1, categoria C/2.*

## **3 - SITUAZIONE EDILIZIA**

Il fabbricato nel quale sono site le unità immobiliari in oggetto è stato identificato sulla base della Licenza Edilizia n° 13, rilasciata in data 26 marzo 1975 e successiva variante rilasciate in data 4 febbraio 1976.

L'autorizzazione all'abitabilità/agibilità è stata rilasciata in data 24/10/1978. Successivamente, relativamente all'unità immobiliare uso commerciale, sono state presentate, per modifiche interne, due pratiche edilizie:

Denuncia di Inizio Attività di cui alla Pratica Edilizia n° 148/00 – prot.n. 19547;  
Denuncia di Inizio Attività di cui alla Pratica Edilizia n° 177/01 – prot.n. 21347.

#### **4 - CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA AL FINE DELLA VALUTAZIONE A PREZZI DI MERCATO - CONSISTENZA ANALITICA**

Tenendo conto delle considerazioni sopra esposte è dall'analisi condotta, con costante attenzione alle particolari caratteristiche dei beni e della loro posizione nell'attuale contesto urbano, in merito ai prezzi effettivamente riscontrati nell'attuale momento di mercato, in operazioni di compravendita di beni analoghi, la stima dei beni in oggetto, in termini di prezzo unitario, può essere concretizzata nel valore\* unitario pari a € 2.200,00\*/ mq.

- *Confronto fra il valore di mercato per immobile in zona centrale, desunto dal listino dei prezzi degli immobili redatto dal F.I.M.A.A. n° 51 - periodo 2° semestre 2017 - ottobre 2017 e la Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2018 – 1 semestre dell'Agenzia delle Entrate.*

##### **4.1 Consistenza analitica**

<b>piano</b>	<b>destinazione</b>	<b>sup. commerciale</b>	<b>sup. comprata</b>
terra	negozio	mq. 164,00 x 1,00	mq. 164,00
interrato	deposito	mq. 27,50 x 0,50	mq. 13,75
			-----
	Totale consistenza		mq. 177,75

#### **5 – RIEPILOGO DI STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

Dai valori sopra esposti si può pertanto ricavare la seguente stima:

$$\text{mq } 177,75 \times \text{€ } 2.200,00 = \text{€ } 391.050,00$$

**(diconsi Euro trecentonovantunomilacinquanta/00)**

Si precisa che il valore dell'immobile riportato nell'ultimo atto di compravendita del 2002 era pari ad € 335.697,00, che rivalutato alla data odierna si stima in € 395.007,95<sup>©</sup>.

<sup>©</sup> € 335.697,00 x 0,92 (coef. Vetustà) x 1,279 (indice ISTAT costo della vita) = € 395.007,95.

#### **6 – IMPORTO MINIMO CANONE DI AFFITTO**

Tenendo conto delle considerazioni sopra esposte e dall'analisi condotta, sulla base delle particolari caratteristiche dei beni e della loro posizione nell'attuale contesto urbano, in

merito ai prezzi effettivamente riscontrate nell'attuale momento di mercato, l'importo minimo del canone di affitto del compendio immobiliare in esame non può essere inferiore a :

€. 11,35<sup>®</sup> al mq/mese x mq. 177,75 x 12 mesi = €. 24.203,94 all'anno  
arrotondati ad **€ 24.204,00 all'anno.**

<sup>®</sup> *valore parametrato di locazione sulla base di quanto indicato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2018 – 1 semestre dell'Agenzia delle Entrate :*

$$x = \{(8,10 + 11,50)/2\} : [(1.700,00 + 2.100,00)/2] \times 2.200.$$

**Il Responsabile**  
**Area Territorio e Sviluppo**  
( *Geom. Sergio Milani* )

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate*

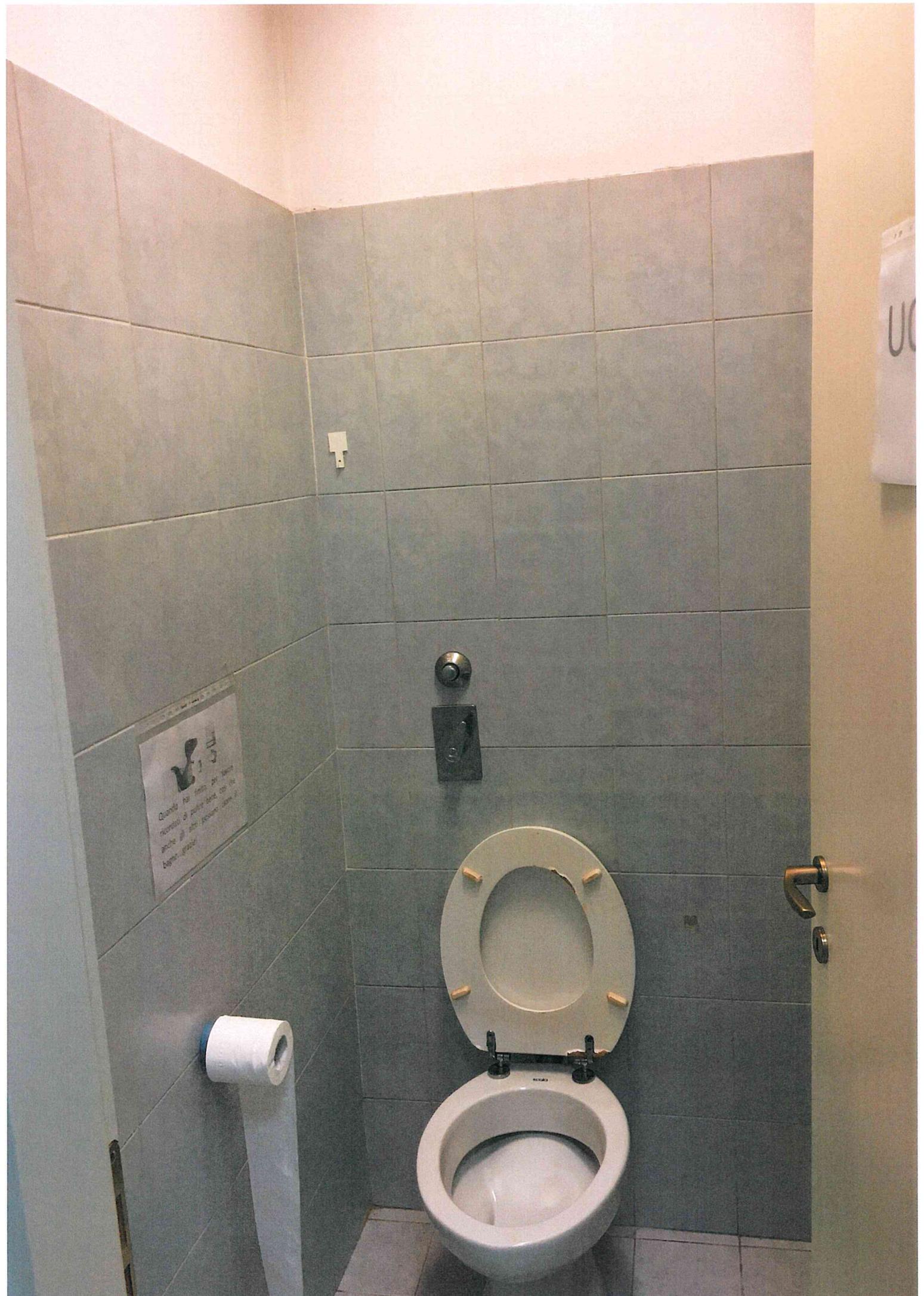
# **Documentazione Fotografica**











Quando hai finito per favore  
ricorda di pulire bene con la  
spugna anche gli altri presidi come il  
bagno-igiene.

UC

## **Allegati**

CAMERA DI COMMERCIO  
Milano MonzaBrianza Lodi

51

*Periodo di rilevazione dati: I SEMESTRE 2017  
pubblicati nel mese di ottobre 2017*

## Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano

MILANO  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

IN COLLABORAZIONE CON:  
COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DELLE PROVINCE DI MILANO, MONZA & BRIANZA DAL 1945

# Arese

## 84 Arese - Rhodense (RH) - Sup.(Kmq): 6,57 - www.comune.arese.mi.it

Dati socio-demografici	10 anni prima	5 anni prima	anno prima
Popolazione residente di cui:	19.340	19.506	19.257
da 0-25 anni	4.716	4.712	4.631
da 26-60 anni	10.117	9.236	8.658
oltre 60 anni	4.507	5.558	5.968
Numero di famiglie	7.740	8.077	8.153
Numero di appartamenti (Censimento 2011)	-	8.064	-
Numero di scambi di appartamenti	-	-	196
Numero di imprese insediate sul territorio	-	-	1.087
N° di imprese attive nelle costruzioni+settore immobiliare	-	-	107+87

### Prezzi medi di compravendita Residenziale

Zone	Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B €/mq	Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio €/mq	Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare €/mq	Boxes €/corpo	Terreni residenziali*
Centro	3100/3300	2000/2100	1400/1600	12000/15000	-
Periferia	2800/3000	1800/2000	1300/1400	11000/13000	-

\*Vedere pagina 8

### Prezzi medi di compravendita Commerciale - Terziario - Produttivo

Zone	Negozi €/mq	Uffici €/mq	Capannoni nuovi o ristrutturati €/mq	Capannoni vecchi €/mq
Centro	2000/2200	1500/1800	1000/1100	600/700
Periferia	1500/1700	1500/1600	800/1200	500/600

### Canoni medi di locazione

Appartamenti residenziali di tipologia media di 70 mq. circa non arredati Canone annuo €/mq	75/85
---	-------

#### Avvertenze:

i prezzi indicati sono quotazioni di mercato e si riferiscono ai mq commerciali.

La mancata rilevazione di alcuni valori (indicata con -) è causata da un numero di transazioni non sufficiente per consentire l'indicazione di un dato significativo.

Compravendita: i valori indicati possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile.

Locazioni: i valori indicati si intendono per immobili di tipologia media ed in buone condizioni. I canoni possono essere aumentati del 20% se si tratta di unità arredate. Per gli immobili di qualità inseriti in zone di pregio, anche se periferiche, i prezzi rilevati possono subire un incremento fino ad un massimo del 30%.

Per la lettura dei valori: grassetto, grassetto sottolineato, corsivo e corsivo sottolineato vedere pagina 4, Guida alla lettura dei valori.

127

Dati so

Popolaz

da

da

olt

Numerc

Numerc

Numerc

Numerc

N° di imp

Prezzi

Zone

Centro

Periferia

\*Vedere

Prezzi

Zone

Centro

Periferia

Canon

Apparta

Avvertenze  
i prezzi indi  
La mancata  
dato signific  
Compravend  
ne, alla qua  
Locazioni: i  
se si tratta  
incremento  
Per la lettur



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1**

**Provincia:** MILANO

**Comune:** ARESE

**Fascia/zona:** Centrale/SEMPIONE, EINAUDI, REPUBBLICA, MANZONI

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Magazzini	NORMALE	550	650	L	2,9	3,4	L
Negozi	NORMALE	1700	2100	L	8,1	11,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#)

Mettiamoci la faccia

## Tabella dei coefficienti di vetustà

Anni	Coef.								
1	0,990	10	0,900	19	0,830	28	0,785	37	0,740
2	0,980	11	0,890	20	0,825	29	0,780	38	0,735
3	0,970	12	0,880	21	0,820	30	0,775	39	0,730
4	0,960	13	0,870	22	0,815	31	0,770	40	0,725
5	0,950	14	0,860	23	0,810	32	0,765	41	0,720
6	0,940	15	0,850	24	0,805	33	0,760	42	0,715
7	0,930	16	0,845	25	0,800	34	0,755	43	0,710
8	0,920	17	0,840	26	0,795	35	0,750	44	0,705
9	0,910	18	0,835	27	0,790	36	0,745	45	0,700



Istituto Nazionale di Statistica



Via Cesare Balbo 16, 00184 Roma  
Telefono +39 06 centralino 4673.1  
Cod. Fisc. 80111810588  
Partita IVA 02124831005

giovedì 22 novembre 2018 - 15.23

**Protocollo n. 9521**

Oggetto:     Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati

**Indice Nazionale - Indice Generale**

A partire dal mese di febbraio 1992 gli indici vengono calcolati senza i 'TABACCHI', ai sensi della legge 5.2.1992, n.81

Inizio Periodo		Fine Periodo		Variazione%
Maggio	2002	Ottobre	2018	+27,9%



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2018

Data: 22/11/2018 - Ora: 17.37.48 Fine  
Visura n.: T316596 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di ARESE ( Codice: A389)</b>										
<b>Catasto Fabbricati</b>		<b>Provincia di MILANO</b>										
<b>Unità immobiliare</b>		<b>Foglio: 3 Particella: 49 Sub.: 501</b>										
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		3	49	501			C/1	8	130 m <sup>2</sup>	Totale: 141 m <sup>2</sup>	Euro 3.806,80 L. 7.371.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>												
PIAZZA CINQUE GIORNATE n. 8 piano: T;												
<b>INTESTATO</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI											
1	COMUNE DI ARESE con sede in ARESE											
<b>DATI DERIVANTI DA</b>												
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/03/2004 Trascrizione in atti dal 15/03/2004 Repertorio n.: 99276 Rogante: MATARRESE PASQUALE Sede: MILANO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (n. 16845.1/2004)												
CODICE FISCALE 03366130155*												
DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 1/1												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune A389 - Sezione - Foglio 3 - Particella 49

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO  
F. imp. cat. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

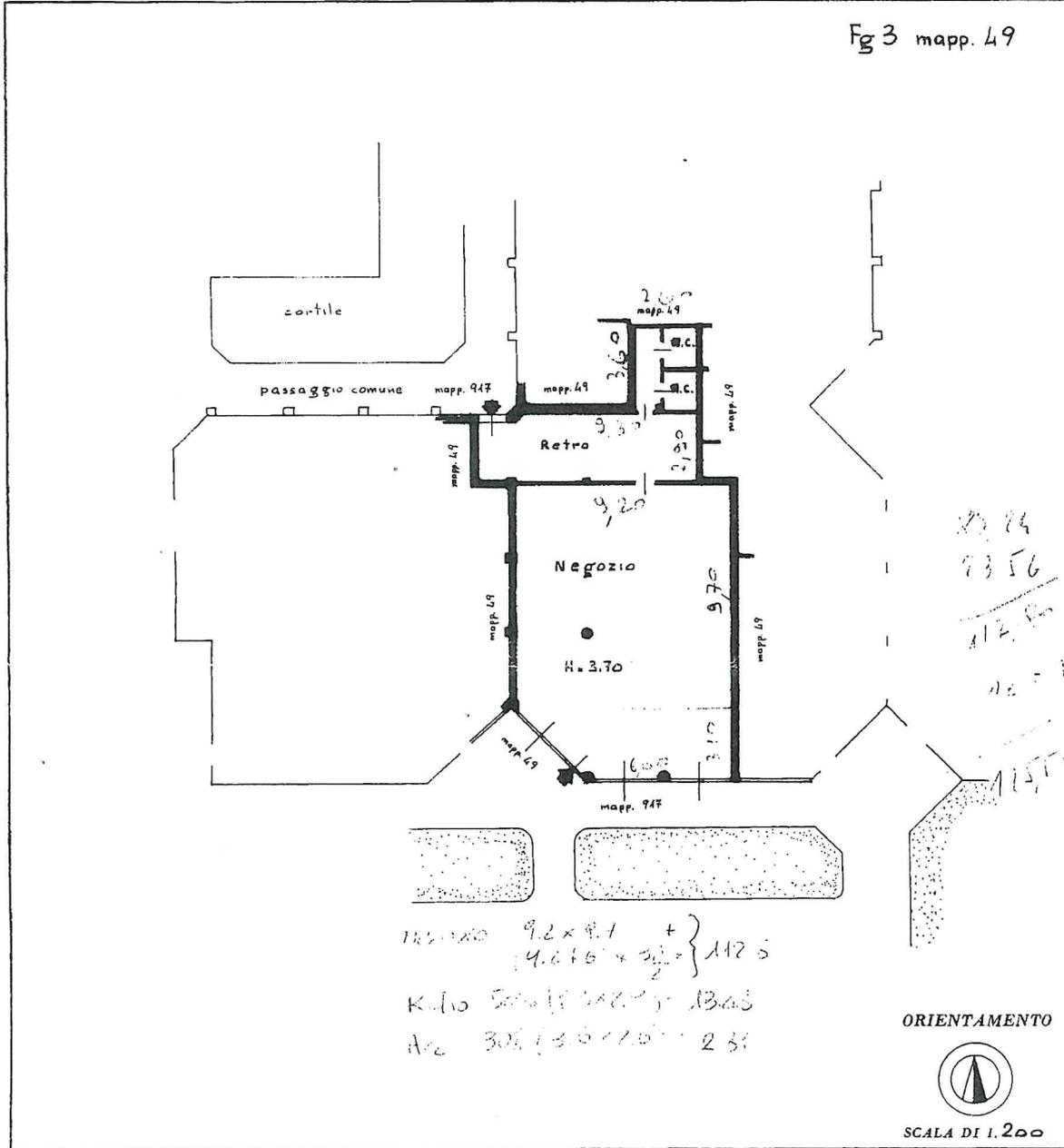
Lire  
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 653)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Arese Via Piazza 5 Giornate n. 8  
Ditta Masiero Riccardo MSR RCR 29D20L979L Barbato Adelia BRB DLA 33E53 L900K  
Villanova di Camposampiero 20-4-1929 Codiverno di Vigonza 13-5-1953  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano

Fig 3 mapp. 49



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N° 35041

PARITA  
FOGLIO 3  
MAPPEL 49/5  
SUDNORIANO

PORZIONE A

Compilata dal geom. Maurizio Sommaruga  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri n. 1936  
della Provincia di Milano

DATA 11 Maggio 1983

Firma Maurizio Sommaruga





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2018

Data: 22/11/2018 - Ora: 17.38.46 Fine  
Visura n.: T317063 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ARESE ( Codice: A389)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di MILANO	
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: 3 Particella: 49 Sub.: 502	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	3	49	502				C/2	3	26 m <sup>2</sup>	Totale: 29 m <sup>2</sup>	Euro 48,34 L. 93.600	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: PIAZZA CINQUE GIORNATE n. 8 piano: SI;

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI ARESE con sede in ARESE		CODICE FISCALE	03366130155*
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/03/2004 Trascrizione in atti dal 15/03/2004 Repertorio n.: 99276 Rogante: MATARRESE PASQUALE Sede: MILANO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (n. 16845.1/2004)			(1) Proprieta' per l/1

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune.A389 - Sezione - Foglio 3 - Particella 49

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO  
F. reg. cat. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 632)

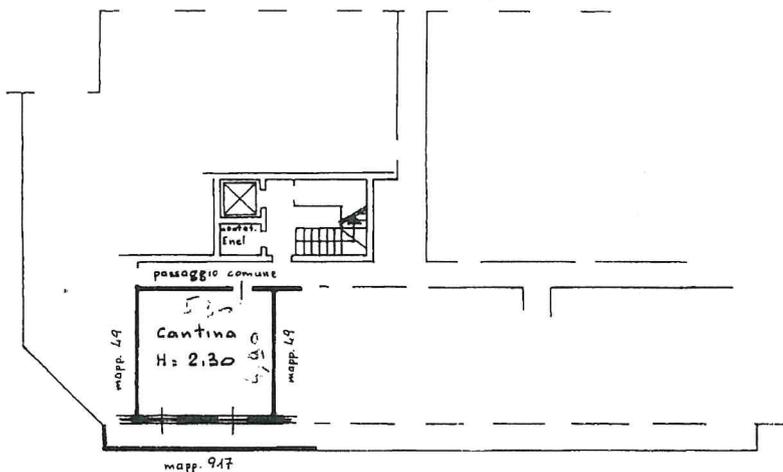
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Arese Via Piazza 5 Giornate n. 8

Ditta Masiero Riccardo MSR RCR 29020 L979L Barbato Adelia BRB DLA 33E53 L900K

Villanova di Camposampiero 20-4-1929 Codiverno di Vigonza 13-5-1933

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano

Fig. 3 mapp. 49



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Geom. Maurizio Sommaruga  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri n. 1924  
della Provincia di Milano

DATA 11 Maggio 1983

Firma: M. Sommaruga



DATA

PROT. N°

3506

PARTITA	
FOGLIO	<u>3</u>
MAPPALI	<u>49/5</u>
SUBALTERNO	

PORZIONE B.