

“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 – 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, rilevato inoltre che a seguito della Avviso pubblico per manifestazione d'interesse pubblicato dal 14.dicembre 2018 al 12.febbraio 2019 non è prevenuta alcuna domanda di partecipazione per l'eventuale concessione in locazione dell'immobile sulla base della precedente valutazione di €. 11,35 al mq/mese, si ritiene necessario assumere il valore minimo rilevabile nella Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2018 – 1 semestre dell'Agenzia delle Entrate e più precisamente:

€. 8,10 al mq/mese x mq. 177,75 x 12 mesi = €. 17.277,30
arrotondati ad **€. 17.280,00 all'anno**

Tale importa risulta comunque superiore alla quota di ammortamento del bene .

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, pulisci
il tuo WC con la carta igienica
e gettala nel cestino vicino al
bagno. Grazie!

UO



Allegati



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) | | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|-----|------------------|--------------------------------|------------------|--|
| | | Min | Max | 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



Ministro per la
pubblica amministrazione
e l'innovazione

mettiamoci la faccia



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

[Torna alla pagina di ricerca](#)



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2018

| | |
|-----------------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di ARESE (Codice: A389) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di MILANO |
| Unità immobiliare | Foglio: 3 Particella: 49 Sub.: 501 |

| 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 ² | Totale: 141 m ² | Euro 3.806,80 L. 7.371.000 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo PIAZZA CINQUE GIORNATE n. 8 piano: T; | | | | | | | | | | | | |

INTESTATO

| | | | | | | |
|---|-----------------------------------|--|-----------------|--|-----------------------|--|
| N. | COMUNE DI ARESE con sede in ARESE | | DATI ANAGRAFICI | | DIRITTI E ONERI REALI | |
| 1 | COMUNE DI ARESE con sede in ARESE | | 03366130155* | | (1) Proprietà per I/1 | |
| DATI DERIVANTI DA 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) | | | | | | |

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



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2018

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

| 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 | 502 | | | | C/2 | 3 | 26 m ² | Totale: 29 m ² | 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: S.I. | | | | | | | | | | | | |

INTESTATO

| N. | COMUNE DI ARESE con sede in ARESE | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|--|-----------------|----------------|------------------------|
| 1 | 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) | | 03366130155* | (1) Proprieta' per 1/1 |

Mappati 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. ig. rend. 497



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

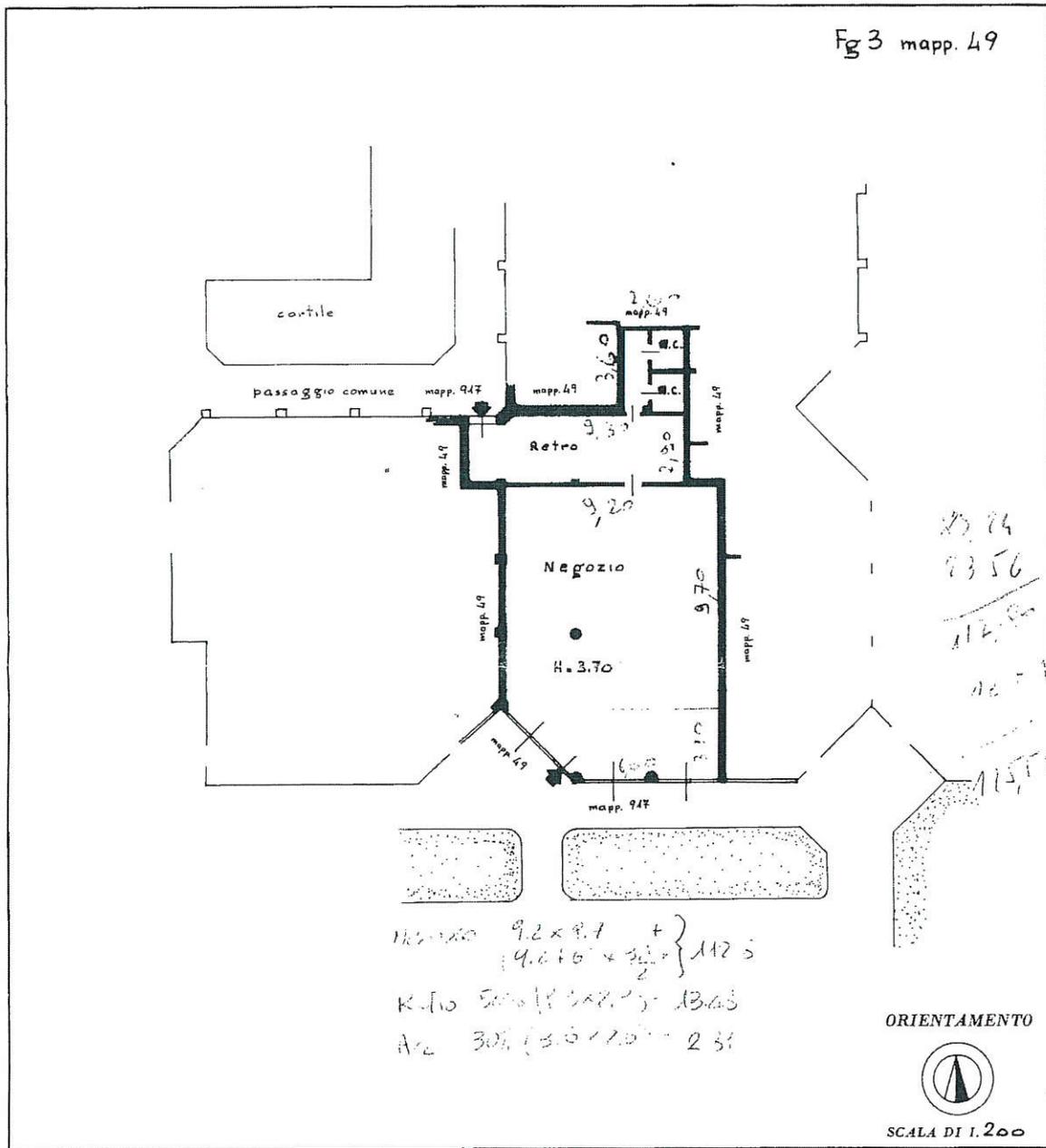
Lire 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Arese Via Piazza 5 Giornate n. 8
Ditta Mastero Riccardo MSR RCR 29D20L979L Barbato Adelia BRB DLA 33E53 L900K
Villanova di Camposampiero 20-6-1929 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

DATA
PROT. N° 35041

PARTITA
FOGLIO 3
MAFFARI 49/5
SUBALTERNO

PORZIONE A

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

Iscritto all'Albo dei Geometri n. 1934
della Provincia di Milano

DATA 11 Maggio 1983

Firma Maurizio Sommaruga



MODULARIO
F. n. g. rend. 497



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

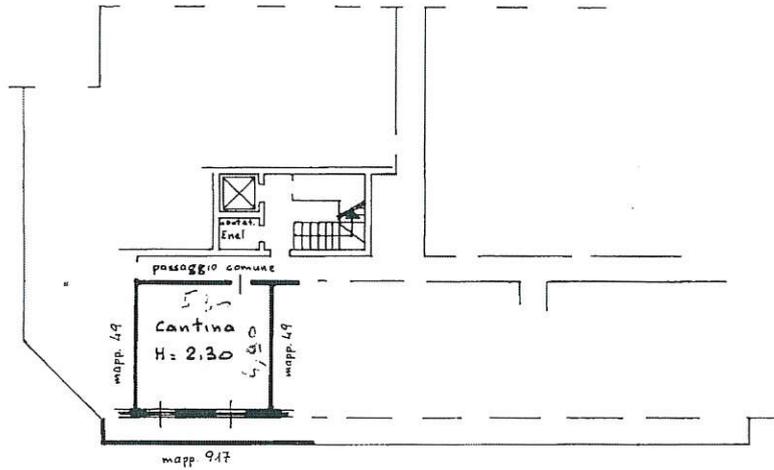
Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Arese Via Piazza 5 Giornate n. 8
Ditta Masiero Riccardo MSR RCR 29020 L9791 Barbato Adelia BRB DLA 33E53 L900K
Villanova di Camposampiero 20.L.1924 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

DATA
PROT. N°

35061

PARTITA
FOGLIO 3
MAPPALE 49/5
SUBALTERNO

PORZIONE B.

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

Iscritto all'Albo dei Geometri n. 1921
della Provincia di Milano
DATA 11 Maggio 1983
Firma: M. Sommaruga



