

VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE

La presente analisi valutativa è stata elaborata sulla documentazione fornita dal Commissario Straordinario, l'analisi della conformità presso i Comuni interessati è stata eseguita dal Geom. Carmine Di Costanzo

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Regione: **Lombardia** Provincia: **VA**
 Comune: **Carnago** Località/quartiere:
 Indirizzo: **Via Galliano, 21** C.A.P.: **21040**
 Scala: Piano: **T-S1** Interno:

RIEPILOGO

Localizzazione: **semicentrale**
 Destinazione prevalente di zona: **produttivo**
 Densità abitativa dell'intorno: **bassa**
 Contesto urbano: **medio**



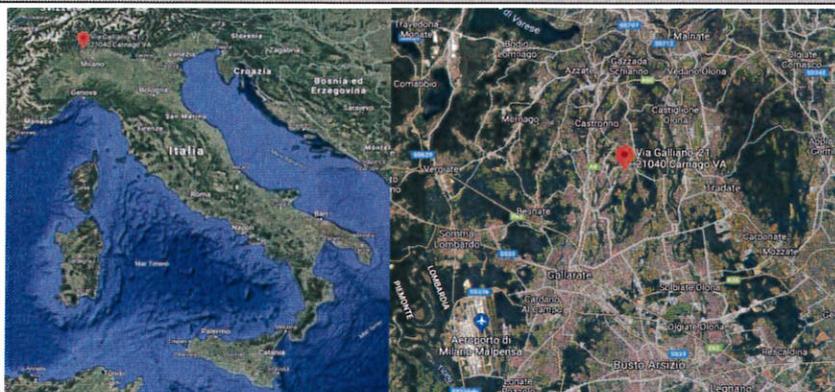
VALORE DI MERCATO CON IMMOBILE LIBERO		
	Superficie mq	VALORE TOTALE C
Destinazione Industriale	2.874,50	1.437.250,00
Destinazione Uffici	2.703,30	1.892.310,00
Impianto Fotovoltaico	---	185.000,00
SOMMANO	5.577,80	3.514.560,00

VALORE DI VENDITA RAPIDO REALIZZO (SVALUTAZIONE DEL 20%)		
	Superficie mq	VALORE TOTALE C
Destinazione Industriale	2.874,50	1.149.800,00
Destinazione Uffici	2.703,30	1.513.848,00
Impianto Fotovoltaico	---	148.000,00
SOMMANO	5.577,80	2.811.648,00

CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO		
	Superficie mq	VALORE TOTALE C
Destinazione Industriale	2.874,50	79.048,75
Destinazione Uffici	2.703,30	104.077,05
SOMMANO	5.577,80	183.125,80

VALORE CON CAPITALIZZAZIONE CANONE AL 6%		
	Superficie mq	VALORE TOTALE C
Destinazione Industriale	2.874,50	1.317.479,17
Destinazione Uffici	2.703,30	1.734.617,50
SOMMANO	5.577,80	3.052.096,67

LOCALIZZAZIONE



Descrizione della macrolocalizzazione:

Il territorio comunale di Carnago è di piccola estensione, conta nel suo insieme circa 7.000 residenti. Il comune è situato nella parte periferica sud della città di Varese da cui dista circa 17 km dal centro.

Descrizione della microlocalizzazione:

Il complesso immobiliare in oggetto sorge nel comune Carnago, in un contesto con tipologie edilizie a destinazione d'uso produttivo-commerciale che si sviluppano da uno ai due piani fuori terra, con, in alcuni casi, piani interrati a destinazione commerciale, produttivo e ad uso autorimesse. La zona e l'immobile risultano essere accessibili, principalmente attraverso Via Galliano ed altre strade secondarie che consentono il collegamento alle zone limitrofe. L'intorno è caratterizzato da una destinazione commerciale e residenziale.

Descrizione del sistema infrastrutturale:

Dal punto di vista infrastrutturale la situazione è buona sono presenti quasi tutti i principali servizi all'interno del comune di Carnago (comprese scuole e supermercati). Il servizio di trasporto pubblico locale avviene con mezzi su gomma, sono infatti presenti fermate di alcune linee che collegano il comune con Varese e Milano.

Giudizio qualitativo sull'ubicazione:

Presenza di servizi:	OTTIMO <input type="checkbox"/>	BUONO <input type="checkbox"/>	DISCRETO <input checked="" type="checkbox"/>	SUFFICIENTE <input type="checkbox"/>	SCARSO <input type="checkbox"/>	INSUFFICIENTE <input type="checkbox"/>
Disponibilità di parcheggio:	OTTIMO <input type="checkbox"/>	BUONO <input checked="" type="checkbox"/>	DISCRETO <input type="checkbox"/>	SUFFICIENTE <input type="checkbox"/>	SCARSO <input type="checkbox"/>	INSUFFICIENTE <input type="checkbox"/>
Accessibilità:	OTTIMO <input type="checkbox"/>	BUONO <input checked="" type="checkbox"/>	DISCRETO <input type="checkbox"/>	SUFFICIENTE <input type="checkbox"/>	SCARSO <input type="checkbox"/>	INSUFFICIENTE <input type="checkbox"/>
Dotazione infrastrutturale:	OTTIMO <input type="checkbox"/>	BUONO <input checked="" type="checkbox"/>	DISCRETO <input type="checkbox"/>	SUFFICIENTE <input type="checkbox"/>	SCARSO <input type="checkbox"/>	INSUFFICIENTE <input type="checkbox"/>
Trasporti pubblici:	OTTIMO <input type="checkbox"/>	BUONO <input type="checkbox"/>	DISCRETO <input checked="" type="checkbox"/>	SUFFICIENTE <input type="checkbox"/>	SCARSO <input type="checkbox"/>	INSUFFICIENTE <input type="checkbox"/>

GIUDIZIO COMPLESSIVO SULL'UBICAZIONE:

Buono

FIRST REAL S.R.L.
 Via Bigli 15/A
 20121 MILANO (MI)

VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE

La presente analisi valutativa è stata elaborata sulla documentazione fornita dal Commissario Straordinario,
l'analisi della conformità presso i Comuni interessati è stata eseguita dal Geom. Carmine Di Costanzo

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Regione: **Lombardia** Provincia: **VA**
 Comune: **Carnago** Località/quartiere: _____
 Indirizzo: **Via Galliano, 21** C.A.P.: **21040**
 Scala: _____ Piano: **T-S1** Interno: _____

INDIVIDUAZIONE CATASTALE (se disponibile)

L'immobile risulta essere censito presso l'Agenzia del Territorio di: **Varese**
 Comune di: **Carnago**

come segue:

Catasto Terreni:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)
9	6419	ente urbano	14.120,0

Catasto Fabbricati:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Vani (N°) o Superficie (mq)
7	6419	501	D/7	5.577,4
7	6419	502	D/1	475,0
7	6419	503	BCNC	11.000,0

Giudizio di conformità catastale:

Dal raffronto tra la planimetria catastale presente in banca dati e lo stato attuale dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo si segnalano le seguenti difformità: errata rappresentazione della sagoma dell'edificio al piano terreno adiacente all'ingresso nord. Errata rappresentazione della finestra ubicata sia al piano terreno che al piano seminterrato nella zona adibita a servizi igienici nel lato sud-sud/ovest dell'immobile. Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate occorrerà presentare un nuovo Doc.Fa per un costo complessivo di circa 3'500,00 C comprensivo di spese tecniche e costi per la presentazione.

SEZIONE URBANISTICA

Giudizio di conformità urbanistica:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato e l'ultimo titolo abilitativo edilizio (DIA prot. 1574 del 07/02/2006 e DIA n° 068 del 28/06/2014) si segnalano le seguenti difformità: - Al piano terreno, nell'area ad uso uffici sita nel lato nord, sono presenti n° 4 serramenti interni e n°4 tavolati divisorii non dichiarati e, nel lato sud, un tavolato divisorio per la formazione di un locale ad uso ufficio. - Al piano seminterrato è presente un tavolato divisorio nel locale denominato "esposizione" e, sul lato nord, nel locale magazzino non sono indicati gli interessi di n°2 porte. Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate occorrerà costruire una pratica di sanatoria per un costo complessivo di circa 6'500,00 C comprensivo di spese tecniche e costi per la presentazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Immobile:
 Comune di Carnago (VA) Catasto Fabbricati

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
CA	7	6419	501
CA	7	6419	502

Elenco delle formalità:
 TRASCRIZIONE del 06/04/2018 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 6500
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 4 del 07/03/2018
 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

FIRST REAL S.R.L.
 Via Bigli, 15/A
 20121 MILANO (MI)

VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE

La presente analisi valutativa è stata elaborata sulla documentazione fornita dal Commissario Straordinario, l'analisi della conformità presso i Comuni interessati è stata eseguita dal Geom. Carmine Di Costanzo

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Regione: **Lombardia** Provincia: **VA**
Comune: **Carnago** Località/quartiere: _____
Indirizzo: **Via Galliano, 21** C.A.P.: **21040**
Scala: _____ Piano: **T-S1** Interno: _____

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO IN CUI E' INSERITO IL BENE IN ESAMEDescrizione generale:

Tipologia: **complesso commerciale**
N° di piani fuori terra: **1**
N° di piani entro terra: **1**
Stato della costruzione: **Edificata** S.A.L.:
Periodo di costruzione: **1980**
Ultima ristrutturazione: **-**
Presenza di portierato: **no**
Altre presenze: _____

Caratteristiche costruttive:

Struttura: **prefabbricata in c.a.p.**
Tipo di copertura: **piana impermeabilizzata**
Facciate: **intonacate con rivestimento resino/plastico**
Serramenti: **alluminio**
Oscuramenti: **non presenti**
Recinzioni: **non presente**

Descrizione del fabbricato:

Il fabbricato a cui appartiene il bene oggetto di perizia si sviluppa su un piano fuori terra costituito da: punti vendita, apparato produttivo, magazzino, accessi ed aree esclusive; La struttura portante è formata da intelaiatura pilastri e travi prefabbricate con copertura in cemento impermeabilizzato. Le pareti esterne sono formate da pannelli tinteggiati, i serramenti sono in alluminio; Lo stato manutentivo generale è in buone condizioni.

Giudizio qualitativo sull'edificio:

Livello qualitativo: OTTIMO BUONO DISCRETO SUFFICIENTE SCARSO INSUFFICIENTE
Livello di finiture: OTTIMO BUONO DISCRETO SUFFICIENTE SCARSO INSUFFICIENTE
Stato manutentivo: OTTIMO BUONO DISCRETO SUFFICIENTE SCARSO INSUFFICIENTE

GIUDIZIO COMPLESSIVO SULL'EDIFICIO:

Tipologia dell'edificio: LUSO SIGNORILE DISCRETO MEDIO POPOLARE RURALE

FIRST REAL S.R.L.
Via Bigli, 15/A
20121 MILANO (MI)

VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE

La presente analisi valutativa è stata elaborata sulla documentazione fornita dal Commissario Straordinario,
l'analisi della conformità presso i Comuni interessati è stata eseguita dal Geom. Carmine Di Costanzo

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Regione: **Lombardia** Provincia: **VA**
 Comune: **Carnago** Località/quartiere: _____
 Indirizzo: **Via Galliano, 21** C.A.P.: **21040**
 Scala: _____ Piano: **T-S1** Interno: _____

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IN ESAME

Tipo di proprietà:

Piena proprietà: **si**
 Diritto di superficie: _____
 Ultima ristrutturazione: _____

Caratteristiche

Tipologia: **punto vendita in complesso commerciale**
 Composizione: Soggiorno :| N° _____
 Cucina :| N° _____
 Angolo cottura :| N° _____
 Camere :| N° _____
 Servizi igienici :| N° _____
 Ripostiglio :| N° _____
 Balconi :| N° _____
 Terrazze :| N° _____
 Logge :| N° _____
 Altro :| N° _____
 Pavimenti: **non rilevabile**
 Pareti e rivestimenti: **non rilevabile**
 Porta d'ingresso: **alluminio**
 Porte interne: **non rilevabile**
 Servizi igienici: **standard**
 Stato manutentivo: **buono**
 Qualità delle finiture: **buona**

Dotazione impiantistica:

Riscaldamento: Tipologia: **pompe di calore**
 Condizionamento: Tipologia: **pompe di calore**
 Impianto elettrico: Citofonico: Videocitofonico:
 Idrico sanitario: Antenna TV: TV satellitare:
 Telefonico: Fibra ottica: Ascensori: N° _____
 Antintrusione:
 Altri impianti: _____

Descrizione dell'unità immobiliare:

**Locale direzionale/ produttivo accessibile da Via Galliano, situato al piano terra e al piano interrato: uffici e laboratori al piano terreno e al piano interrato.
 Le finiture sono buone e l'immobile si presenta in un buono stato manutentivo.**

Giudizio qualitativo sull'unità immobiliare:

Livello qualitativo: OTTIMO BUONO DISCRETO SUFFICIENTE SCARSO INSUFFICIENTE
 Livello di finiture: OTTIMO BUONO DISCRETO SUFFICIENTE SCARSO INSUFFICIENTE
 Dotazione impiantistica: OTTIMO BUONO DISCRETO SUFFICIENTE SCARSO INSUFFICIENTE
 Stato manutentivo: OTTIMO BUONO DISCRETO SUFFICIENTE SCARSO INSUFFICIENTE

GIUDIZIO COMPLESSIVO SULL'UNITA' IMMOBILIARE:

BUONO

PUNTI DI FORZA:

PUNTI DI DEBOLEZZA:

Criticità rilevate da un primo esame visivo:

Da un primo esame visivo non emergono criticità particolari.

Stato occupazionale

Libero: Occupato:

Proprietario: **PRECA Brummel**
 Immobile acquistato in data: **n.d.**
 Prezzo di acquisto: **n.d.**
 Locatario: **n.d.**
 Scadenza contratto di locazione: **n.d.**
 Canone di locazione: **n.d.**

FIRST REAL S.R.L.
 Via Bigli 15/A
 20121 MILANO (MI)

VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE

La presente analisi valutativa è stata elaborata sulla documentazione fornita dal Commissario Straordinario, l'analisi della conformità presso i Comuni interessati è stata eseguita dal Geom. Carmine Di Costanzo

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Regione: **Lombardia** Provincia: **VA**
 Comune: **Carnago** Località/quartiere: _____
 Indirizzo: **Via Galliano, 21** C.A.P.: **21040**
 Scala: _____ Piano: **T-S1** Interno: _____

MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Validità commerciale della localizzazione: **buona**

Caratteristiche del mercato di zona:

Livello della domanda: OTTIMO || BUONO || DISCRETO | | SUFFICIENTE | | SCARSO | | INSUFFICIENTE | |
 Livello dell'offerta: OTTIMO || BUONO || DISCRETO | | SUFFICIENTE | | SCARSO | | INSUFFICIENTE | |
 Appetibilità commerciale del cespite: OTTIMO || BUONO || DISCRETO | | SUFFICIENTE | | SCARSO | | INSUFFICIENTE | |

Intervallo dei prezzi:

TIPOLOGIA	Valore di vendita nuovo C/Mq		Valore di vendita usato C/Mq		Valore di locazione C/Mq/anno	
	da	a	da	a	da	a
Fabbricato industriale	n.d.	n.d.	300,00	500,00	30,00	60,00
Uffici	n.d.	n.d.	600,00	900,00	70,00	90,00

COMPARATIVI						
Indirizzo	Tipologia	Mq	Valore C/Mq	Valore Totale	Note	
periferia	Industriale	500	300,00	150.000,00	discreto stato	
periferia	Industriale	610	360,00	219.600,00	buono stato	
periferia	Industriale	1300	400,00	520.000,00	discreto stato	
periferia	Industriale	400	500,00	200.000,00	buono stato	
centro	Ufficio	750,00	800,00	600.000,00	buono stato	
centro	Ufficio	150,00	900,00	135.000,00	buono stato	
centro	Ufficio	400,00	650,00	260.000,00	discreto stato	

Note sul mercato immobiliare:

Il mercato è caratterizzato da un medio volume di scambi con domanda uguagliata all'offerta. Gli immobili industriali sono venduti a valori unitari compresi fra i C/mq 300-500, gli uffici sono venduti a valori unitari compresi fra i C/mq 600-900.

Appetibilità commerciale del cespite:

L'immobile in oggetto è caratterizzato da una bassa appetibilità commerciale, che è determinata dalla localizzazione, dalle dimensioni e dallo stato manutentivo.

FIRST REAL S.R.L.
 Via Bigli, 15/A
 20121 MILANO (MI)

VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE

La presente analisi valutativa è stata elaborata sulla documentazione fornita dal Commissario Straordinario,
l'analisi della conformità presso i Comuni interessati è stata eseguita dal Geom. Carmine Di Costanzo

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Regione: **Lombardia** Provincia: **VA**
 Comune: **Carnago** Località/quartiere: _____
 Indirizzo: **Via Galliano, 21** C.A.P.: **21040**
 Scala: _____ Piano: **T-S1** Interno: _____

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Consistenze, ragguagli e valutazione

Destinazione d'uso	Piano	Superficie (mq)	Coefficiente di rettifica	Superficie commerciale Mq
Fabbricato industriale	S1	2.874,50	1,00	2.874,5
Uffici	T-S1	2.703,30	1,00	2.703,3
Totale:				5.577,8

Determinazione del valore di mercato

Destinazione d'uso	Superficie commerciale Mq	Valore unitario C/Mq	VALORE TOTALE C
Fabbricato industriale	2.874,5	500,00	1.437.250,00
Uffici	2.703,3	700,00	1.892.310,00

Determinazione del valore di vendita immobile occupato

Destinazione d'uso	Superficie commerciale Mq	Valore unitario C/Mq	VALORE TOTALE C
Fabbricato industriale	2.874,5	400,00	1.149.800,00
Uffici	2.703,3	560,00	1.513.848,00

Determinazione del canone di locazione

Canone unitario C/Mq/anno	Superficie commerciale Mq	Cap Rate	CANONE TOTALE C/anno
27,5	2.874,5	5,50%	79.048,75
38,5	2.703,3	5,50%	104.077,05

Determinazione valore impianto fotovoltaico

Premessa: sulla base delle informazioni ricevute la seguente valutazione si riferisce all'impianto considerato allacciato alla rete, contratto con il GSE attivo e venduto alle condizioni contrattuali originarie

Kw Impianto	VALORE TOTALE C
145,00	185.000,00

La realtà attuale di mercato ci fa ritenere più interessante una vendita ad immobile libero, in quanto in caso di locazione la redditività che attende un investitore non è inferiore al 7% ed in tal caso deprimerebbe il valore attribuito ad immobile libero.

Note sulla valutazione:

TIPO DI SOPRALLUOGO

ESTERNO

|<|

INTERNO

|>|

Data Perizia

26/02/2021

FIRST REAL S.R.L.

Via Bigli, 15/A
20121 MILANO (MI)

Carmine Di Costanzo

VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE

La presente analisi valutativa è stata elaborata sulla documentazione fornita dal Commissario Straordinario,
l'analisi della conformità presso i Comuni interessati è stata eseguita dal Geom. Carmine Di Costanzo

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Regione: **Lombardia** Provincia: **VA**
Comune: **Carnago** Località/quartiere: _____
Indirizzo: **Via Galliano, 21** C.A.P.: **21040**
Scala: _____ Piano: **T-S1** Interno: _____

FOTO ESTERNE



FIRST REAL S.R.L.
Via Bigli, 15/A
20121 MILANO (MI)

VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE

La presente analisi valutativa è stata elaborata sulla documentazione fornita dal Commissario Straordinario, l'analisi della conformità presso i Comuni interessati è stata eseguita dal Geom. Carmine Di Costanzo

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Regione: **Lombardia** Provincia: **VA**
Comune: **Carnago** Località/quartiere: _____
Indirizzo: **Via Galliano, 21** C.A.P.: **21040**
Scala: _____ Piano: **T-S1** Interno: _____

FOTO INTERNE



FIRST REAL S.R.L.
Via Bigli, 15/A
20121 MILANO (MI)