

**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**



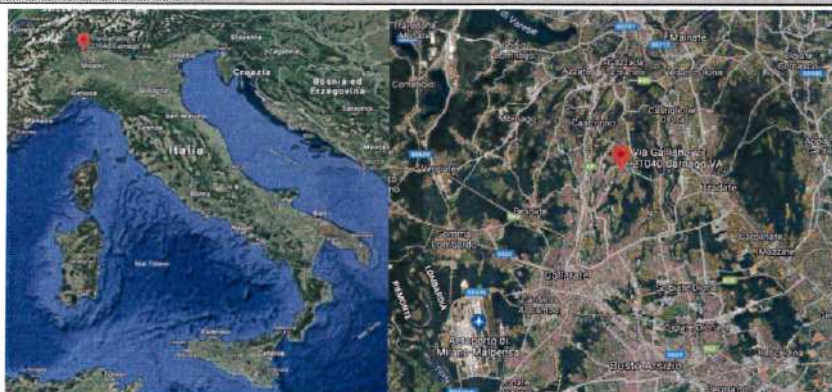
VALORE DI MERCATO CON IMMOBILE LIBERO		
	Superficie mq	VALORE TOTALE C
Destinazione Industriale	2.874,50	1.437.250,00
Destinazione Uffici	2.703,30	1.892.310,00
Impianto Fotovoltaico	---	185.000,00
<b>SOMMANO</b>	<b>5.577,80</b>	<b>3.514.560,00</b>

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
<b>SOMMANO</b>	<b>5.577,80</b>	<b>2.811.648,00</b>

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
<b>SOMMANO</b>	<b>5.577,80</b>	<b>183.125,80</b>

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
<b>SOMMANO</b>	<b>5.577,80</b>	<b>3.052.096,67</b>

**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**

**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 € comprensivo di spese tecniche e costi per la presentazione.

**SEZIONE URBANISTICA**

Giudizio di conformità urbanistica:

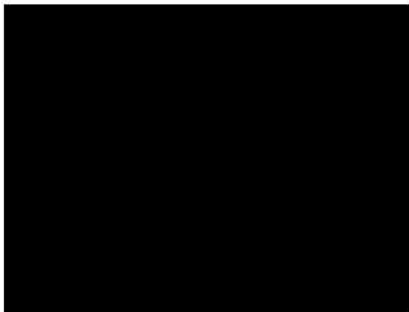
Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato e l'ultimo titolo abilitativo edilizio (DIA prot. 1574 del 07/02/2006 e DIA n° 068 del 28/06/2014) si segnalano le seguenti difformità: - Al piano terreno, nell'area ad uso uffici sita nel lato nord, sono presenti n° 4 serramenti interni e n°4 tavolati divisorii 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 istituire una pratica di sanatoria per un costo complessivo di circa 6'500,00 € 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 02/03/2018  
 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO



**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 ESAME**

Descrizione 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:

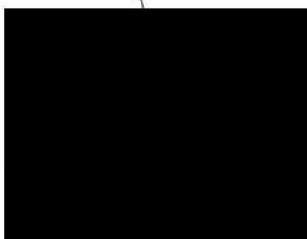
Il fabbricato a cui appartiene il bene oggetto di perizia si sviluppa su un piano fuori terra costituito da: punti vendita, apparato produttivo, magazzino, accessi ed aree esclusive; la struttura portante è formata da intelaiatura pilastri e travi prefabbricate con copertura in cemento impermeabilizzato. 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



**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**

Tipologia di proprietà:

Plena 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 manufattivo: **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 manufattivo.

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 manufattivo: OTTIMO  BUONO  DISCRETO  SUFFICIENTE  SCARSO  INSUFFICIENTE

GIUDIZIO COMPLESSIVO SULL'UNITA' IMMOBILIARE:

**BUONO**

PUNTI DI FORZA:

PUNTI DI DEBOLEZZA:

[Empty box for strengths]

[Empty box for weaknesses]

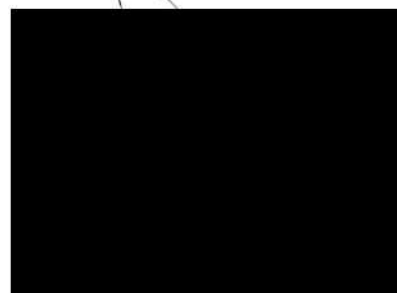
Criticità rilevate da un primo esame visivo:

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.**



**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/quartere: \_\_\_\_\_  
 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	

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.

Note sul mercato immobiliare:

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

Appetibilità commerciale del cespite:



**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/quartere: \_\_\_\_\_  
 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
<b>Totale:</b>				<b>5.577,8</b>

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:

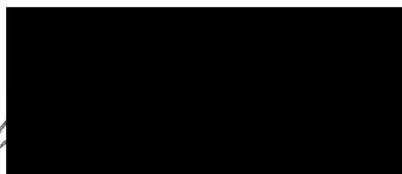
TIPO DI SOPRALUOGO

ESTERNO

INTERNO

Data Perizia

25/02/2021



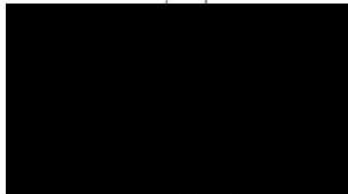
**VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE**

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**



**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**

