

VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE

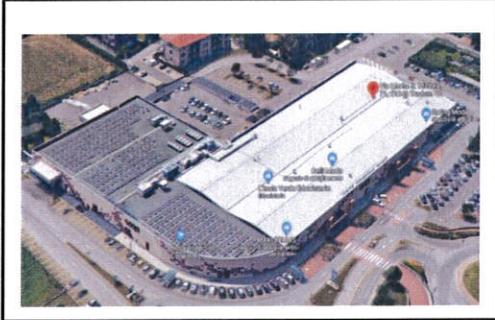
La presente analisi valutativa è stata elaborata sulla documentazione fornita dal Commissario Straordinario, l'analisi della conformità presso i Comuni interessati è stata eseguita dal Geom. Carmine Di Costanzo

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

Regione: Lombardia Provincia: VA
 Comune: Tradate Località/quartiere:
 Indirizzo: Via Monte San Michele, 71 C.A.P.: 21049
 Scala: Piano: T Interno:

RIEPILOGO

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



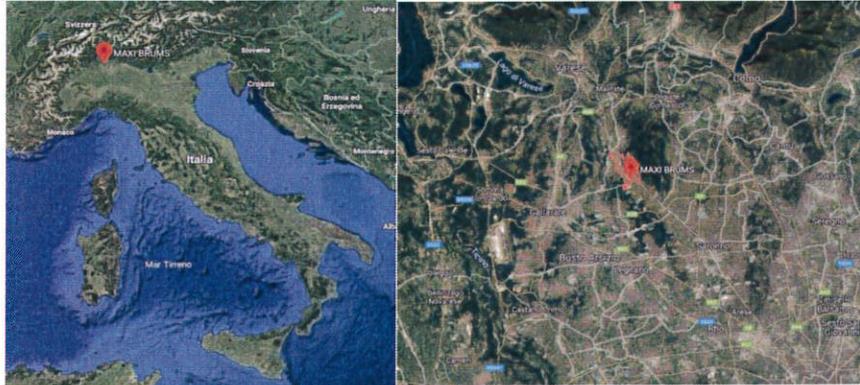
VALORE DI MERCATO CON IMMOBILE LIBERO		
Destinazione	Superficie mq	VALORE TOTALE C
Commerciale	774,00	851.400,00

VALORE DI VENDITA A RAPIDO REALIZZO (SVALUTAZIONE DEL 20%)		
Destinazione	Superficie mq	VALORE TOTALE C
Commerciale	774,00	681.120,00

CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO		
Destinazione	Superficie mq	VALORE TOTALE C
Commerciale	774,00	46.827,00

VALORE CON CAPITALIZZAZIONE CANONE AL 6%		
Destinazione	Superficie mq	VALORE TOTALE C
Commerciale	774,00	780.450,00

LOCALIZZAZIONE



Descrizione della macrolocalizzazione:
 Il territorio comunale di Tradate è di piccola estensione, conta nel suo insieme circa 19.000 residenti. Il comune è situato nella parte periferica sud della città di Varese da cui dista circa 19 km.

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

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 Tradate (comprese scuole e supermercati). Il servizio di trasporto pubblico locale avviene con mezzi su gomma o su rotaia, 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 checked="" type="checkbox"/>	BUONO <input 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 ESTATE
 Via Bigli, 15/r
 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: **Tradate** Località/quartiere: _____
 Indirizzo: **Via Monte San Michele, 71** C.A.P.: **21049**
 Scala: _____ Piano: **T** Interno: _____

INDIVIDUAZIONE CATASTALE (se disponibile)

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

come segue:

Catasto Terreni:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)

Catasto Fabbricati:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Vani (N°) o Superficie (mq)
AB/15	495	504	C/1	774,2

Giudizio di conformità catastale:

La planimetria catastale presente in banca dati risulta conforme rispetto allo stato attuale dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo. In planimetria catastale risulta indicata la divisione tra area vendita e magazzino, tuttavia in sede di sopralluogo è stato appurato che si tratta di arredo fisso.

SEZIONE URBANISTICA

Giudizio di conformità urbanistica:

Dall'esame dell'ultimo titolo edilizio abilitativo (permesso di costruire in sanatoria n° 197 rilasciato in data 01/06/1999) rispetto allo stato dei luoghi rilevato è emerso che l'immobile risulta sostanzialmente conforme ad eccezione dell'errato posizionamento di un accesso all'intercapedine, di un'ulteriore modesta apertura sempre prospettante su intercapedine. Si ritiene che le succitate difformità non siano pregiudizievoli ai fini di un trasferimento della proprietà e siano regolarizzabili mediante presentazione di istanza urbanistica in sanatoria avente un costo complessivo stimato di euro 3.000,00 comprensivo di spese tecniche ed obblazioni, che dovranno essere eseguiti a cura e spese del Venditore.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Immobile:			
Comune di Tradate (VA) Catasto Fabbricati			
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
AB	15	495	504
Elenco delle formalità:			
TRASCRIZIONE del 13/11/2009 - Registro Particolare 12585 Registro Generale 20580			
Pubblico ufficiale SCHIAVO FOLCO Repertorio 175915/13055 del 28/10/2009			
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
Documenti successivi correlati:			
1. Annotazione n. 1306 del 06/05/2010 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)			
ANNOVAZIONE del 06/05/2010 - Registro Particolare 1306 Registro Generale 8362			
Pubblico ufficiale SCHIAVO FOLCO Repertorio 176381/13251 del 25/03/2010			
ANNOVAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA			
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 12585 del 2009			
TRASCRIZIONE del 24/05/2013 - Registro Particolare 5386 Registro Generale 7666			
Pubblico ufficiale LINARES MASSIMO Repertorio 31808/16214 del 24/04/2013			
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
TRASCRIZIONE del 06/03/2014 - Registro Particolare 2149 Registro Generale 2935			
Pubblico ufficiale MARSALA ANTONIO Repertorio 31535/13555 del 10/02/2014			
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
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: **Tradate** Località/quartiere: _____
 Indirizzo: **Via Monte San Michele, 71** C.A.P.: **21049**
 Scala: _____ Piano: **T** 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: **1986**
 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, magazzino, accessi, servizi; 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: **Tradate** Località/quartiere: _____
 Indirizzo: **Via Monte San Michele, 71** C.A.P.: **21049**
 Scala: _____ Piano: **T** 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 commerciale accessibile da Via Monte San Michele, situati al piano terra e al piano interrato: punto vendita al piano terreno, punto vendita con servizi igienici al piano interrato. L'immobile si presenta in buono stato manutentivo e con buone finiture.

Giudizio qualitativo sull'unità immobiliare:

Livello qualitativo:	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"/>
Livello di finiture:	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 impiantistica:	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"/>
Stato manutentivo:	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"/>

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: **Tradate** Località/quartiere: _____
 Indirizzo: **Via Monte San Michele, 71** C.A.P.: **21049**
 Scala: _____ Piano: **T** 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
Negozio	n.d.	n.d.	800,00	1.500,00	45,00	150,00

COMPARATIVI						
Indirizzo	Tipologia	Mq	Valore C/Mq	Valore Totale	Note	
centro	Negozio	61,00	1.550,00	94.550,00	ottimo stato	
centro	Negozio	130,00	1.000,00	130.000,00	buono stato	
centro	Negozio	80,00	1.500,00	120.000,00	buono stato	
centro	Negozio	138,00	800,00	110.400,00	buono stato	
periferia	Negozio	110,00	900,00	99.000,00	discreto stato	

Il mercato è caratterizzato da un medio volume di scambi con domanda uguagliata all'offerta. Gli immobili commerciali sono venduti a valori unitari compresi fra i C/mq 800-1500.

Note sul mercato immobiliare:

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

Appetibilità commerciale del cespite:

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: **Tradate** Località/quartiere: _____
 Indirizzo: **Via Monte San Michele, 71** C.A.P.: **21049**
 Scala: _____ Piano: **T** Interno: _____

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Consistenze, ragguagli e valutazione

Destinazione d'uso	Piano	Superficie (mq)	Coefficiente di rettifica	Superficie commerciale Mq
Negozio	T-S1	774,00	1,00	774,0
Totale:				774,0

Valore di mercato con immobile libero

Destinazione d'uso	Superficie commerciale Mq	Valore unitario C/Mq	VALORE TOTALE C
Negozio	774,0	1.100,00	851.400,00

Valore di vendita a rapido realizzo (svalutazione del 20%)

Destinazione d'uso	Superficie commerciale Mq	Valore unitario C/Mq	VALORE TOTALE C
Negozio	774,0	880,00	681.120,00

Determinazione del canone di locazione

Canone unitario C/Mq/anno	Superficie commerciale Mq	Cap Rate	CANONE TOTALE C/anno
60,5	774,0	6,00%	46.827,00

Il valore C/mq è stato aumentato di C50,00 in quanto l'unità è inserita nel contesto di un centro commerciale. 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

16/02/2021

FIRST REAL S.R.L.

Via Bigli, 15/A
20121 MILANO (MI)

Cristoforo Navone

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: **Tradate** Località/quartiere: _____
Indirizzo: **Via Monte San Michele, 71** C.A.P.: **21049**
Scala: _____ Piano: **T** 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: **Tradate** Località/quartiere: _____
Indirizzo: **Via Monte San Michele, 71** C.A.P.: **21049**
Scala: _____ Piano: **T** Interno: _____

FOTO INTERNE



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