

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: **Origgio** Località/quartiere: _____
 Indirizzo: **Via Streppina, 10-12** C.A.P.: **21040**
 Scala: _____ Piano: **T-1** Interno: _____

RIEPILOGO

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



VALORE DI MERCATO

	Superficie mq	VALORE TOTALE C
Destinazione Commerciale	1.516,33	1.213.064,00
Destinazione Industriale	4.718,50	3.067.025,00
Impianto Fotovoltaico	---	230.000,00
SOMMANO	6.234,83	4.510.089,00

VALORE DI VENDITA A RAPIDO REALIZZO (SVALUTAZIONE DEL 20%)

	Superficie mq	VALORE TOTALE C
Destinazione Commerciale	1.516,33	970.451,20
Destinazione Industriale	4.718,50	2.453.620,00
Impianto Fotovoltaico	---	184.000,00
SOMMANO	6.234,83	3.608.071,20

LOCALIZZAZIONE



Descrizione della macrolocalizzazione:

Il territorio comunale di Origgio è di piccola estensione, conta nel suo insieme circa 7.700 residenti. Il comune è situato nella parte periferica nord della città di Milano da cui dista circa 23 km.

Descrizione della microlocalizzazione:

Il complesso immobiliare in oggetto sorge nel comune di Origgio, in un contesto con tipologie edilizie che si sviluppano da uno ai due piani fuori terra. La zona e l'immobile risultano essere accessibili, principalmente attraverso Via Streppina ed altre strade secondarie che consentono il collegamento alle zone limitrofe. L'intorno è caratterizzato da una destinazione quasi esclusivamente produttiva/commerciale.

Descrizione del sistema infrastrutturale:

Dal punto di vista infrastrutturale la situazione è buona, sono presenti quasi tutti i principali servizi all'interno di Origgio (comprese le scuole e i supermercati). Il servizio di trasporto pubblico locale avviene con mezzi su gomma.

Giudizio qualitativo sull'ubicazione:

Presenza di servizi: OTTIMO BUONO DISCRETO SUFFICIENTE SCARSO INSUFFICIENTE
 Disponibilità di parcheggio: OTTIMO BUONO DISCRETO SUFFICIENTE SCARSO INSUFFICIENTE
 Accessibilità: OTTIMO BUONO DISCRETO SUFFICIENTE SCARSO INSUFFICIENTE
 Dotazione infrastrutturale: OTTIMO BUONO DISCRETO SUFFICIENTE SCARSO INSUFFICIENTE
 Trasporti pubblici: OTTIMO BUONO DISCRETO SUFFICIENTE SCARSO INSUFFICIENTE

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: Origgio Località/quartiere: _____
 Indirizzo: Via Streppina, 10-12 C.A.P.: 21040
 Scala: _____ Piano: T-1 Interno: _____

INDIVIDUAZIONE CATASTALE (se disponibile)

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

come segue:

Catasto Terreni:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie (mq)
6	8705	ente urbano	293,0
6	6052	ente urbano	369,0
6	8699	ente urbano	648,0
6	5760	ente urbano	----
6	7358	semin arbor	----

Catasto Fabbricati:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Vani (N°) o Superficie (mq)
6	840	502	D/8	1.516,3
6	840	503	D/7	4.718,5
6	840	504	D/1	----

Giudizio di conformità catastale:

La planimetria catastale presente in banca dati risulta conforme rispetto allo stato attuale dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

SEZIONE URBANISTICA

Giudizio di conformità urbanistica:

Dall'esame dell'ultimo titolo edilizio abilitativo (DIA prot. 675 del 19/01/2009) rispetto allo stato dei luoghi rilevato è emerso che l'immobile risulta sostanzialmente conforme ad eccezione di un locale tecnico realizzato in prossimità dell'area ad uso direzionale del fabbricato identificato al sub. 503. Si specifica che in merito alle succitate opere, non sono emerse pratiche edilizie specifiche, ma che, le medesime, risultano denunciate in sede di dichiarazione di fine lavori, mediante l'aggiornamento catastale. Si ritiene che le succitate difformità non siano pregiudizievoli ai fini di un trasferimento della proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Immobile: Comune di Origgio (VA) Catasto Fabbricati			
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
---	6	840	501
---	6	840	502
---	6	840	503
---	6	840	504

Elenco delle formalità:
 TRASCRIZIONE del 09/04/2018 - Registro Particolare 30111 Registro Generale 45013
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 4 del 07/03/2018
 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

TRASCRIZIONE del 11/12/2018 - Registro Particolare 103197 Registro Generale 157071
 Pubblico ufficiale GRAFFEO LUCA Repertorio 4088/2126 del 10/12/2018
 ATTO TRA VIVI - CONTRATTO DI MANDATO
 Documenti successivi correlati:
 Annotazione n. 7231 del 20/03/2020 (ACCORDO MODIFICATIVO DEL CONTRATTO DI MANDATO)

Immobile: Comune di Origgio (VA) Catasto Fabbricati			
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
---	6	6052	---

TRASCRIZIONE del 17/04/1998 - Registro Particolare 20985 Registro Generale 28747
 Pubblico ufficiale LINARES MASSIMO Repertorio 9930/2558 del 26/03/1998
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 15/01/1999 - Registro Particolare 3111 Registro Generale 3867
 Pubblico ufficiale MISEROCCHI LUIGI AUGUSTO Repertorio 67581 del 28/12/1998
 ATTO TRA VIVI - SCISIONE

TRASCRIZIONE del 14/04/2014 - Registro Particolare 22993 Registro Generale 32571
 Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLO Repertorio 10620/5453 del 27/12/2013
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Rettifica a TRASCRIZIONE del 18/09/2014 - Registro Particolare 56589 Registro Generale 82143
 Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLOTTA DORINA STELLA Repertorio 759/523 del 29/07/2014
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

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: **Origgio** Località/quartiere: _____
 Indirizzo: **Via Streppina, 10-12** C.A.P.: **21040**
 Scala: _____ Piano: **T-1** Interno: _____

Rettifica a TRASCRIZIONE del 03/12/2014 - Registro Particolare 74396 Registro Generale 108944
 Pubblico ufficiale MARIELLA RENATA Repertorio 35367/10967 del 25/09/2014
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

Rettifica a TRASCRIZIONE del 09/12/2014 - Registro Particolare 75523 Registro Generale 110560
 Pubblico ufficiale MARIELLA RENATA Repertorio 35670/11055 del 25/09/2014
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

Rettifica a TRASCRIZIONE del 19/12/2014 - Registro Particolare 78843 Registro Generale 115206
 Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLO Repertorio 10620/5453 del 27/12/2013
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

Rettifica a TRASCRIZIONE del 02/03/2015 - Registro Particolare 11676 Registro Generale 17502
 Pubblico ufficiale MARIELLA RENATA Repertorio 35978/11187 del 28/01/2015
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

Rettifica a TRASCRIZIONE del 09/04/2015 - Registro Particolare 21167 Registro Generale 31641
 Pubblico ufficiale MARIELLA RENATA Repertorio 1360/955 del 20/03/2015
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

Rettifica a TRASCRIZIONE del 20/04/2015 - Registro Particolare 22904 Registro Generale 34643
 Pubblico ufficiale CARLO MARCHETTI Repertorio 10620/5453 del 27/12/2013
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/05/2015 - Registro Particolare 29963 Registro Generale 45199
 Pubblico ufficiale RENATA MARIELLA Repertorio 36340/11330 del 15/04/2015
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

Rettifica a TRASCRIZIONE del 22/07/2015 - Registro Particolare 48422 Registro Generale 73234
 Pubblico ufficiale RENATA MARIELLA Repertorio 36737/11519 del 24/06/2015
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

Rettifica a TRASCRIZIONE del 27/08/2015 - Registro Particolare 56173 Registro Generale 86332
 Pubblico ufficiale CARLOTTA DORINA STELLA MARCHETTI Repertorio 1820/1296 del 31/07/2015
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

Rettifica a TRASCRIZIONE del 19/01/2016 - Registro Particolare 1989 Registro Generale 3486
 Pubblico ufficiale MARIELLA RENATA Repertorio 37349/11698 del 18/11/2015
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

Rettifica a TRASCRIZIONE del 17/05/2016 - Registro Particolare 34683 Registro Generale 54522
 Pubblico ufficiale MARIELLA RENATA Repertorio 37834 del 30/03/2016
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

Rettifica a TRASCRIZIONE del 20/06/2016 - Registro Particolare 44206 Registro Generale 69946
 Pubblico ufficiale CARLOTTA DORINA STELLA MARCHETTI Repertorio 2511 del 10/05/2016
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

Rettifica a TRASCRIZIONE del 23/06/2016 - Registro Particolare 45456 Registro Generale 71904
 Pubblico ufficiale RENATA MARIELLA Repertorio 38139 del 07/06/2016
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

Rettifica a TRASCRIZIONE del 06/10/2016 - Registro Particolare 70706 Registro Generale 111618
 Pubblico ufficiale RENATA MARIELLA Repertorio 38507 del 15/09/2016
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

Rettifica a TRASCRIZIONE del 07/11/2016 - Registro Particolare 79476 Registro Generale 125456
 Pubblico ufficiale RENATA MARIELLA Repertorio 38606 del 13/10/2016
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

Rettifica a TRASCRIZIONE del 02/03/2017 - Registro Particolare 15664 Registro Generale 24155
 Pubblico ufficiale RENATA MARIELLA Repertorio 39244 del 01/02/2017
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

Rettifica a TRASCRIZIONE del 27/03/2017 - Registro Particolare 22478 Registro Generale 34545
 Pubblico ufficiale RENATA MARIELLA Repertorio 39384 del 06/03/2017
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

Rettifica a TRASCRIZIONE del 26/06/2017 - Registro Particolare 49646 Registro Generale 77018
 Pubblico ufficiale RENATA MARIELLA Repertorio 39775 del 31/05/2017
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

Rettifica a TRASCRIZIONE del 08/08/2017 - Registro Particolare 66456 Registro Generale 103376
 Pubblico ufficiale RENATA MARIELLA Repertorio 40006 del 13/07/2017
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

Rettifica a TRASCRIZIONE del 23/05/2018 - Registro Particolare 43780 Registro Generale 65897
 Pubblico ufficiale RENATA MARIELLA Repertorio 41175 del 11/05/2018
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

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: **Origgio** Località/quartiere: _____
 Indirizzo: **Via Streppina, 10-12** C.A.P.: **21040**
 Scala: _____ Piano: **T-1** Interno: _____

Rettifica a TRASCRIZIONE del 16/10/2018 - Registro Particolare 85271 Registro Generale 130223
 Pubblico ufficiale CARLOTTA DORINA STELLA MARCHETTI Repertorio 4624 del 31/07/2018
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

TRASCRIZIONE del 11/12/2018 - Registro Particolare 103197 Registro Generale 157071
 Pubblico ufficiale GRAFFEO LUCA Repertorio 4088/2126 del 10/12/2018
 ATTO TRA VIVI - CONTRATTO DI MANDATO

Rettifica a TRASCRIZIONE del 28/01/2019 - Registro Particolare 6161 Registro Generale 9339
 Pubblico ufficiale RENATA MARIELLA Repertorio 42204 del 20/12/2018
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

Rettifica a TRASCRIZIONE del 07/02/2019 - Registro Particolare 9963 Registro Generale 14835
 Pubblico ufficiale RENATA MARIELLA Repertorio 42278 del 21/01/2019
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

Rettifica a TRASCRIZIONE del 02/08/2019 - Registro Particolare 68530 Registro Generale 104723
 Pubblico ufficiale CARLO MARCHETTI Repertorio 15156 del 01/08/2019
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

Rettifica a TRASCRIZIONE del 28/10/2019 - Registro Particolare 86980 Registro Generale 133125
 Pubblico ufficiale CARLO MARCHETTI Repertorio 15209 del 12/09/2019
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

Rettifica a TRASCRIZIONE del 28/10/2019 - Registro Particolare 86982 Registro Generale 133127
 Pubblico ufficiale CARLO MARCHETTI Repertorio 15241 del 27/09/2019
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

Rettifica a TRASCRIZIONE del 14/11/2019 - Registro Particolare 93122 Registro Generale 141758
 Pubblico ufficiale RENATA MARIELLA Repertorio 43383 del 21/10/2019
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

TRASCRIZIONE del 10/02/2020 - Registro Particolare 9481 Registro Generale 15814
 Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLO Repertorio 15340/8221 del 22/11/2019
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Rettifica a TRASCRIZIONE del 06/03/2020 - Registro Particolare 18317 Registro Generale 30326
 Pubblico ufficiale MARIELLA RENATA Repertorio 43851/14370 del 13/02/2020
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9481 del 2020

Rettifica a TRASCRIZIONE del 19/05/2020 - Registro Particolare 29325 Registro Generale 48092
 Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLOTTA DORINA STELLA Repertorio 6071/4249 del 24/04/2020
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9481 del 2020

Rettifica a TRASCRIZIONE del 20/05/2020 - Registro Particolare 29639 Registro Generale 48749
 Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLOTTA DORINA STELLA Repertorio 6070/4248 del 24/04/2020
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

Rettifica a TRASCRIZIONE del 13/07/2020 - Registro Particolare 45841 Registro Generale 73680
 Pubblico ufficiale MARIELLA RENATA Repertorio 44078/14466 del 17/06/2020
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9481 del 2020

Rettifica a TRASCRIZIONE del 08/09/2020 - Registro Particolare 60809 Registro Generale 96253
 Pubblico ufficiale MARIELLA RENATA Repertorio 44234/14538 del 16/07/2020
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

Rettifica a TRASCRIZIONE del 10/09/2020 - Registro Particolare 61263 Registro Generale 97023
 Pubblico ufficiale MARIELLA RENATA Repertorio 44234/14538 del 16/07/2020
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9481 del 2020

Rettifica a TRASCRIZIONE del 28/09/2020 - Registro Particolare 65652 Registro Generale 104032
 Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLOTTA DORINA STELLA Repertorio 6289/4373 del 23/09/2020
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9481 del 2020

Rettifica a TRASCRIZIONE del 02/02/2021 - Registro Particolare 8387 Registro Generale 12588
 Pubblico ufficiale MARIELLA RENATA Repertorio 44640/14661 del 12/01/2021
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22993 del 2014

Rettifica a TRASCRIZIONE del 02/02/2021 - Registro Particolare 8646 Registro Generale 12926
 Pubblico ufficiale MARIELLA RENATA Repertorio 44640/14661 del 12/01/2021
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9481 del 2020

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: **Origgio** Località/quartiere: _____
 Indirizzo: **Via Streppina, 10-12** C.A.P.: **21040**
 Scala: _____ Piano: **T-1** Interno: _____

Immobile:			
Comune di Origgio (VA) Catasto Fabbricati			
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
---		6	8699 ---
TRASCRIZIONE del 09/04/2018 - Registro Particolare 30111 Registro Generale 45013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 4 del 07/03/2018 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO			
Immobile:			
Comune di Origgio (VA) Catasto Fabbricati			
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
---		6	8705 ---
formalità: TRASCRIZIONE del 09/04/2018 - Registro Particolare 30111 Registro Generale 45013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 4 del 07/03/2018 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO			

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO IN CUI E' INSERITO IL BENE IN ESAME

Descrizione generale:

Tipologia: **Capannone commerciale-logistico**
 N° di piani fuori terra: **2**
 N° di piani entro terra: **1**
 Stato della costruzione: **Edificata**
 Periodo di costruzione: **1974**
 Ultima ristrutturazione: **-**
 Presenza di portierato: **no**
 Altre presenze: _____

S.A.L.:

Caratteristiche costruttive:

Struttura: **prefabbricata in c.a.p.**
 Tipo di copertura: **piana con membrana in PVC**
 Facciate: **con rivestimento in klinker o similare**
 Serramenti: **alluminio**
 Oscuramenti: _____
 Recinzioni: **ferro**

Descrizione del fabbricato:

Il fabbricato a cui appartiene il bene oggetto di perizia si sviluppa in due piani fuori terra costituito da: area produttiva e area commerciale; La struttura portante è formata da intelaiatura pilastri e travi in c.a.p. con copertura piana impermeabilizzata. Le pareti esterne sono formate da muri di tamponamento costituiti da pannelli, i serramenti sono in alluminio; Lo stato manutentivo generale è in condizioni buone.

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:

BUONO

Tipologia dell'edificio: LUSO SIGNORILE DISCRETO MEDIO POPOLARE RURALE

FIRST REAL
 Via Bigli, 15/A
 20121 MILANO

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: **Origgio** Località/quartiere: _____
 Indirizzo: **Via Streppina, 10-12** C.A.P.: **21040**
 Scala: _____ Piano: **T-1** Interno: _____

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IN ESAME

Tipo di proprietà:

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

Caratteristiche

Tipologia: **capannone produttivo/commerciale**
 Composizione: Soqgiorno | | 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:

**Unità commerciale accessibile da Via Streppina - Sub. 502: negozio sito al piano terreno - Sub. 503: laboratorio sito al piano terreno con parte uffici al piano primo.
 L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione e le finiture sono buone.**

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: **Origgio** Località/quartiere: _____
 Indirizzo: **Via Stroppina, 10-12** C.A.P.: **21040**
 Scala: _____ Piano: **T-1** 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	
	da	a	da	a
Commerciale	n.d.	n.d.	700,00	900,00
Industriale	n.d.	n.d.	450,00	700,00

COMPARATIVI					
Indirizzo	Tipologia	Mq	Valore C/Mq	Valore Totale	Note
periferia	Commerciale	70,0	900,00	63.000,00	buono stato
periferia	Commerciale	150,0	850,00	127.500,00	buono stato
periferia	Commerciale	100,0	700,00	70.000,00	discreto stato
periferia	Industriale	325,0	600,00	195.000,00	buono stato
periferia	Industriale	420,0	525,00	220.500,00	discreto stato
periferia	Industriale	830,0	500,00	415.000,00	discreto stato
periferia	Industriale	1.385,0	505,00	699.425,00	discreto stato

Note sul mercato immobiliare:

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 700-900. Gli immobili industriali sono venduti a valori unitari compresi fra i C/mq 450-700,

Appetibilità commerciale del cespite:

L'immobile in oggetto è caratterizzato da una buona 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: **Origgio** Località/quartiere: _____
 Indirizzo: **Via Stroppina, 10-12** C.A.P.: **21040**
 Scala: _____ Piano: **T-1** Interno: _____

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Consistenze, ragguagli e valutazione

Destinazione d'uso	Piano	Superficie (mq)	Coefficiente di rettifica	Superficie commerciale Mq
Commerciale	T-1	1.516,3	1,00	1.516,3
Industriale	T-1	4.718,5	1,00	4.718,5
Totale:				6.234,8

Valore di mercato con immobile libero

Destinazione d'uso	Superficie commerciale Mq	Valore unitario C/Mq	VALORE TOTALE C
Commerciale	1.516,3	800,00	1.213.064,00
Industriale	4.718,5	650,00	3.067.025,00

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

Destinazione d'uso	Superficie	Valore unitario	VALORE TOTALE
Commerciale	1.516,3	640,00	970.451,20
Industriale	4.718,5	520,00	2.453.620,00

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
200,00	230.000,00

TIPO DI SOPRALLUOGO

ESTERNO

INTERNO

Data Perizia

16/02/2021

FIRST REAL S.R.L.

Via Bigli, 15/A
20121 MILANO (MI)

Giuseppe Nave

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: **Origgio** Località/quartiere: _____
Indirizzo: **Via Streppina, 10-12** C.A.P.: **21040**
Scala: _____ Piano: **T-1** Interno: _____

FOTO ESTERNE



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

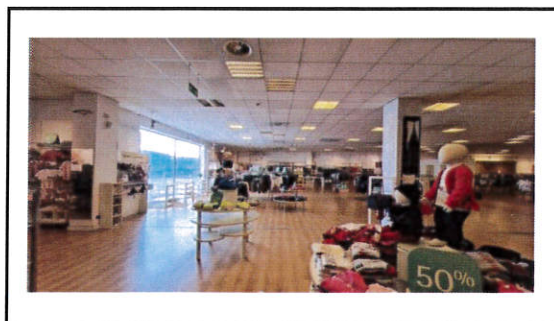
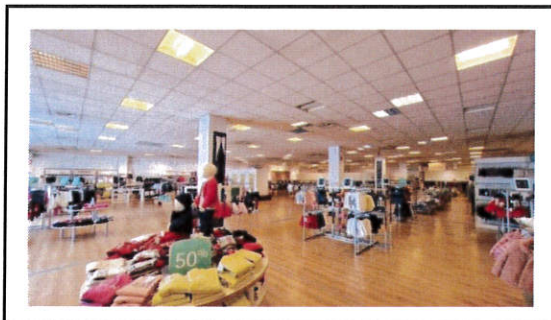
VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE

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: **Origgio** Località/quartiere: _____
Indirizzo: **Via Streppina, 10-12** C.A.P.: **21040**
Scala: _____ Piano: **T-1** Interno: _____

FOTO INTERNE



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