

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: **produttivo**
 Densità abitativa dell'intorno: **bassa**
 Contesto urbano: **medio**

VALORE DI MERCATO

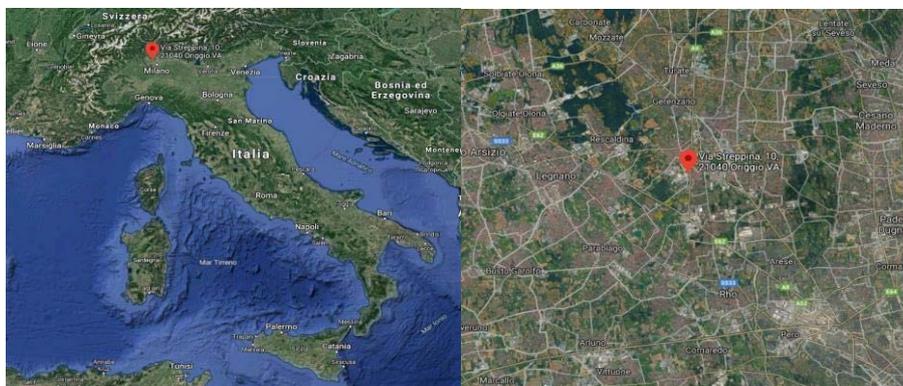
	Superficie mq	VALORE TOTALE C
Destinazione Commerciale	1.516,33	1.213.064,00
Destinazione Industriale	4.718,50	3.067.025,00
Impianto Fotovoltaico	---	230.000,00
SOMMANO	6.234,83	4.510.089,00

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 <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: **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	502
---	6	840	503
Elenco delle formalità:			
TRASCRIZIONE del 09/04/2018 - Registro Particolare 30111 Registro Generale 44513 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	840	504
Elenco delle formalità:			
1. ISCRIZIONE del 03/05/2012 - Registro Particolare 7373 Registro Generale 44453 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio 265/11712 del 24/04/2012 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 602 DEL 29/09/73 E SUCCESSIVE MODIFICHE			
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 10649 del 03/07/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)			
2. TRASCRIZIONE del 09/04/2018 - Registro Particolare 30111 Registro Generale 44513 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 4 del 07/03/2018 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO			
3. 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)			

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'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 <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"/>
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'EDIFICIO:

BUONO

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: **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.**



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:

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 €/Mq		Valore di vendita usato €/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	Ma	Valore C/Ma	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

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

Note sul mercato immobiliare:



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.



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:

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 €/Mq	VALORE TOTALE €
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 €
200,00	230.000,00

TIPO DI SOPRALLUOGO

ESTERNO

INTERNO

Data Perizia

16/02/2021

Carlo Di Costanzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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:

FOTO ESTERNE



//

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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: _____

FOTO INTERNE



ASTE GIUDIZIARIE.it

Stefano Viorio

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it