

**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**



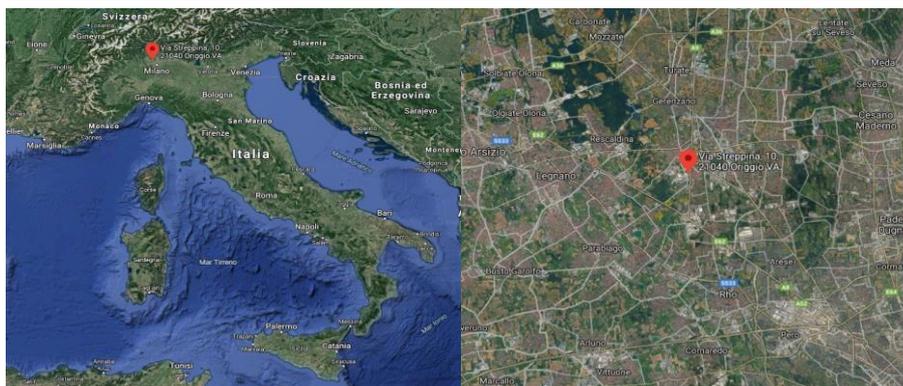
**VALORE DI MERCATO**

	Superficie ma	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
<b>SOMMANO</b>	<b>6.234,83</b>	<b>4.510.089,00</b>

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

	Superficie ma	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
<b>SOMMANO</b>	<b>6.234,83</b>	<b>3.608.071,20</b>

**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**

<b>Immobile:</b>			
Comune di Origgio (VA) Catasto Fabbricati			
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
---	6	840	502
---	6	840	503
<b>Elenco delle formalità:</b>			
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)			
<b>Immobile:</b>			
Comune di Origgio (VA) Catasto Fabbricati			
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
---	6	840	504
<b>Elenco delle formalità:</b>			
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 45013 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** S.A.L.:   
 Periodo di costruzione: **1974**  
 Ultima ristrutturazione: \_\_\_\_\_  
 Presenza di portierato: **no**  
 Altre presenze: \_\_\_\_\_

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

**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 <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.**

**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 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	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 C/mq 700-900. Gli immobili industriali sono venduti a valori unitari compresi fra i C/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 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
<b>Totale:</b>				<b>6.234,8</b>

**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



**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**



A handwritten signature or mark consisting of several slanted lines.

**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**



*Stefano Viorone*