

Codice: \*\*\*\*\*  
Cliente: \*\*\*\*\*

Regione: PIEMONTE  
Provincia: VERBANIA  
Città: TRONTANO  
Indirizzo: VIA LEONARDO DA VINCI  
Finalità: Finalità Interne  
Pratica: 23-24

Destinazione prevalente: Altro

Valutazione Immobiliare

Foto



VALUTAZIONE DI MERCATO EURO	80.000,00		
		GRADO COMMERCIALIZZABILITA'	sufficienti
CODICE PERITO	21935	STATO DI CONSERVAZIONE	buono
DATA CONFERIMENTO INCARICO	26/09/2017	DATA SOPRALLUOGO	29/09/2017
DATA CONCLUSIONE PERIZIA	26/10/2017	DATA STAMPA REPORT	26/10/2017



Tipologia		Descrizione	
Terreno		Sotto Tipo	
Tipologia dell'immobile			
Ambito edilizia			
Destinazione	Artigianale		
Zona	periferica		
<b>Descrizione Zona</b>			
Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel comune di Trontano (BV) in località Cosasca, in una zona artigianale.			
<b>Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di garanzia</b>			
I terreni allo stato attuale risultano incolti. A catasto sono censiti come segue: - Fg. 36 map. 547 - Fg. 36 map. 550 I terreni risultano essere delle aree cortilizie del fabbricato edificabile nella particella 548 - Fg. 36 map. 548. Il lotto confina sui 4 lati con il mappale 547, ed è pertanto legato a quest'ultimo per tutti gli aspetti riguardanti l'accessibilità.			
<b>Descrizione Struttura e finiture</b>			
Allo stato attuale non sono presenti fabbricati.			
<b>Descrizione Impianti</b>			
Sismicità	zona 3	Struttura Antisismica	
Anno di Costruzione		Anno di Ristrutturazione	
Piani Ft.		Piani Et.	
Finiture		Principali impianti	



## SWOT

Tipo Analysis	Descrizione Breve	Descrizione Estesa
Punti di Forza	Terreno inserito in un contesto artigianale	
Punti di debolezza	Scarso mercato dei fabbricati produttivi	

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## Identificazione Catastale Terreni

Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Cl.	ha	Sup. are	ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
36	547			PRATO			23	56		6,69	7,30
36	550			PRATO			02	19		0,62	0,68
36	548			PRATO			25	75		7,31	7,98

## Note

## Confini dell'Immobile(in senso orario)

A NORD	altri mappali
A EST	strada comunale
A SUD	altri mappali
A OVEST	fiume Toce

## Esame Ultimo atto utile

		n°	Di rep. Dott.
		n°	Di rep. Dott.
		n°	Di rep. Dott.
<b>Patti Tecnici Pregiudizievoli</b>			
<b>Patti Tecnici Pregiudizievoli Descrizione</b>	Cessione in diritto di proprietà e concessione in diritto di superficie di aree per insediamenti produttivi del 16/07/1991 n° 38959/13784 notaio Paolo Pedrazzali		
<b>specificare inoltre gli attuali proprietari</b>			

## Proprietari

Denominazione	Indirizzo	Comune	CAP	C.F./ P.Iva
Daneco Impianti S.p.A.				



## Regolarità

Edificabilità soggetta a	
Primo provvedimento Autorizzativo	
Condono Edilizio(indicare i riferimenti della pratica di condono edilizia)	
Tipo certificato	
Annotazioni	

## Conformità

Si sono rilevate discordanze tra: Stato dei luoghi, Planimetrie Catastali e Relazione Notarile?	
Conformità al progetto approvato:	
Per quanto evidenziato la costruzione è da ritenersi:	
Altre Limitazioni	

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Comparables								
Tipologia	Comparables		Destinazione		Indirizzo			Stato Occupazione
	Mq	Val/ Mq	Prezzo Rich	% Sconto	Val/Mq Sc	R. Zona	R. Qualità	
Agenzia	in vendita		Terreno		STUDIO IMMOBILIARE VCO			Libero
	526,00	36,12	19.000	5,00	34			
Agenzia	in vendita		Produttivo		Villadossola			Libero
	901,00	499,45	450.000	20,00	400			
Agenzia	in vendita		Terreno		Gabetti - Immopeg Sas (Domodossola - VB)			Libero
	1.700,00	45,88	78.000	5,00	44			
Agenzia	in vendita		Produttivo		Domodossola			Libero
	962,00	706,86	680.000	20,00	565			
Agenzia	in vendita		Terreno		Barbara Bozzola			Libero
	770,00	19,48	15.000	5,00	19			
Agenzia	in vendita		Produttivo		Piedimulera			Libero
	1.000,00	340,00	340.000	20,00	272			

## Osservazioni Perito

Le potenzialità di commerciabilità dell'immobile sono da ritenersi	sufficienti
Altre Limitazioni	No
L'immobile possiede adeguata capacità cauzionale?	
Note	<p>Il sopralluogo è stato effettuato DRIVE-BY.</p> <p>Il terreno è classificato nel PRG del comune di Trontano come "Area artigianale" D3. I parametri per l'edificazione sono i seguenti:            -RC (rapporto di copertura) 50% della superficie fondiaria;            - H max 12 m;            - Distanza minima dai confini 5 m;            - Distanza dalle strade esistenti 6 m;            - Standard Urbanistici - la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di nuovo impianto non dovrà scendere al di sotto del 10% della superficie territoriale a tale scopo destinata; la destinazione specifica delle medesime è decisa dall'Amministrazione Comunale.</p> <p>In data 16/07/1991 i lotti sono oggetto di una cessione in diritto di proprietà e concessione in diritto di superficie di aree per insediamenti produttivi. Nell'atto è indicata una superficie coperta realizzabile pari a 1/3 della superficie totale ceduta.</p> <p>La valutazione è stata fatta seguendo i parametri urbanistici delle attuali NTA. Si allega modello di sviluppo.</p> <p>Per tutte le tipologie di terreno non stato stati considerati eventuali costi ambientali o di ripristino, derivanti dall'attività precedentemente insediata, perciò si ritiene che sarebbe necessaria una puntuale Due Diligence completa (Documentale, Ambientale e Tecnica). Le risultanze di tale Due Diligence potrebbero comportare modifiche anche sostanziali del Valore di Mercato, che andrebbe perciò rideterminato.</p>

VENDITE							1	2	3
	unità/mq	prezzo unitario	index	totali	indicizzati				
<b>VENDITE PERCENTUALI</b>	2.300		1	1.265.000	1.265.000	100%	0%	100%	0%
Capannone	2.300	550		1.265.000	1.265.000	100%	100%	100%	0%
<b>CASH FLOW</b>									
<b>INCASSI DA VENDITE</b>	% acconto	% saldo		1	2	1.265.000	0	1.265.000	0
Capannone	20,0%	60,0%		1	2	1.265.000		1.265.000	
<b>COSTI EDIFICAZIONE</b>	unità/mq	prezzo unitario	index	costi totali	totali indicizzati		-50%	-50%	0%
COSTI EDIFICAZIONE	2.300	400	N	920.000	920.000	-920.000	-460.000	-460.000	0
<b>COSTI INDIRECTI</b>					204.700	-204.700	64.400	140.300	-
Urbanizzazioni	920.000	8,0%			73.600	-73.600	36.800	36.800	
Progettazione e Direzione lavori	920.000	4,0%			36.800	-36.800	18.400	18.400	
Varie ed imprevisti	920.000	2,0%			18.400	-18.400	9.200	9.200	
Agency per vendite	1.265.000	2,0%			25.300	-25.300	-	25.300	
Altri costi indiretti	1.265.000	4,0%			50.600	-50.600	-	50.600	
<b>FLUSSI TOTALI</b>						140.300	-524.400	664.700	0
<b>TASSO DI ATTUALIZZAZIONE</b>							0,93214	0,85485	0,77013
<b>FLUSSI ATTUALIZZATI</b>						79.403	-488.816	568.218	0
<b>MARKET VALUE</b>				€	80.000				

Altro



Altro



Altro



Altro



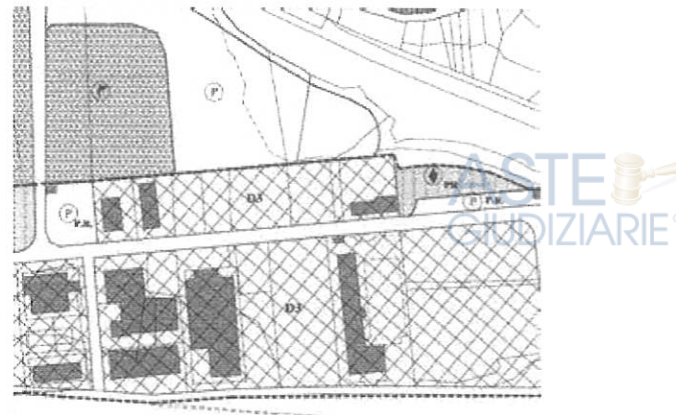
Altro



Altro



TIPOLOGIA D'USO	TIPOLOGIA D'USO
Zona a bassa ed. (art. 106 L. n. 475 del 28.12.18)	Strada (art. 106 L. n. 475 del 28.12.18)
Zona a media ed. (art. 107 L. n. 475 del 28.12.18)	Area industriale
Zona a alta ed. (art. 108 L. n. 475 del 28.12.18)	Area artigianale
Zona a bassa ed. (art. 109 L. n. 475 del 28.12.18)	Area agricola
Zona a media ed. (art. 110 L. n. 475 del 28.12.18)	Area forestale
Zona a alta ed. (art. 111 L. n. 475 del 28.12.18)	Area verde
Zona a bassa ed. (art. 112 L. n. 475 del 28.12.18)	Area sportiva
Zona a media ed. (art. 113 L. n. 475 del 28.12.18)	Area di servizio
Zona a alta ed. (art. 114 L. n. 475 del 28.12.18)	Area di parcheggio
Zona a bassa ed. (art. 115 L. n. 475 del 28.12.18)	Area di deposito
Zona a media ed. (art. 116 L. n. 475 del 28.12.18)	Area di deposito
Zona a alta ed. (art. 117 L. n. 475 del 28.12.18)	Area di deposito



Altro

TIPOLOGIA D'USO	TIPOLOGIA D'USO
Zona a bassa ed. (art. 106 L. n. 475 del 28.12.18)	Strada (art. 106 L. n. 475 del 28.12.18)
Zona a media ed. (art. 107 L. n. 475 del 28.12.18)	Area industriale
Zona a alta ed. (art. 108 L. n. 475 del 28.12.18)	Area artigianale
Zona a bassa ed. (art. 109 L. n. 475 del 28.12.18)	Area agricola
Zona a media ed. (art. 110 L. n. 475 del 28.12.18)	Area forestale
Zona a alta ed. (art. 111 L. n. 475 del 28.12.18)	Area verde
Zona a bassa ed. (art. 112 L. n. 475 del 28.12.18)	Area sportiva
Zona a media ed. (art. 113 L. n. 475 del 28.12.18)	Area di servizio
Zona a alta ed. (art. 114 L. n. 475 del 28.12.18)	Area di parcheggio
Zona a bassa ed. (art. 115 L. n. 475 del 28.12.18)	Area di deposito
Zona a media ed. (art. 116 L. n. 475 del 28.12.18)	Area di deposito
Zona a alta ed. (art. 117 L. n. 475 del 28.12.18)	Area di deposito



**ASTE GIUDIZIARIE** 

**ASTE GIUDIZIARIE** 

**ASTE GIUDIZIARIE** 

**ASTE GIUDIZIARIE** 

**ASTE GIUDIZIARIE** 

**ASTE GIUDIZIARIE** 