

■ **Data della valutazione**

mercoledì 16/01/2013

■ **Data del rapporto**

mercoledì 16/01/2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia di stima asseverata

■ **Numero della pratica**

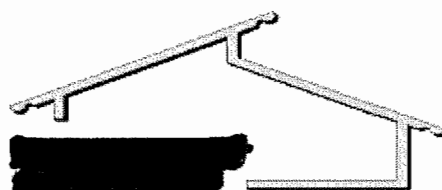
16

■ **Richiedente valutazione**

Spett.le

■ **Valutatore**

Geometra Mauro Portoni
Piazza GIUSEPPE TORNIELLI BRUSATI, 1 - 28100 NOVARA - NO
Tel. 0321624257



■ **Tipo di Valutazione**

Valutazione di stima

■ **Stato della pratica**

Consegnata

■ **Oggetto**

In data 3 Gennaio 2013 ha conferito allo scrivente mandato di procedere alla valutazione dei beni immobili siti nei comuni di : Cossato, con stima asseverata.

■ **Valore**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Complesso industriale Via XXV Aprile, 6 - 13836 - COSSATO (BI)

Denominazione

Data inserimento	14/01/2013	Data ultima modifica	18/01/2013
Codice	66		
Classificazione	Complesso industriale		
Denominazione			
Destinazione	Industriale		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		



Data rapporto mercoledì 16/01/2013

Pagina 26 di 41

Categoria	Usato
Superficie	13.250,00 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda ...

■ Ubicazione

Via XXV Aprile, 6 -
13836 COSSATO - (BI)

■ Descrizione principale

Complesso industriale entrostante ad area di 11078 mq interamente urbanizzata e recintata. Costituito da tre strutture principali destinate alla lavorazione del legname, depositi materiale di cui la prima al mle 453 della superficie di 1130 mq in ca prefabbricato parzialmente tamponata, la seconda al mle 417 in ca con travi a sbalzo della superficie di 410 mq e la terza in ferro e lamellare al mle 314 della superficie di 300 mq destinata a deposito travame in legno di cui ne è prevista la rimozione.

Al centro del lotto edificio in struttura tradizionale a tre piani fuori terra destinato al piano terra : centrale termica, vani servizi igienici, vani tecnologici e archivio. Al piano primo locali uffici e al secondo piano ampio appartamento padronale di 194 mq e terrazza di 115 mq. Retrostante all'edificio area pertinenziale destinata a giardino.

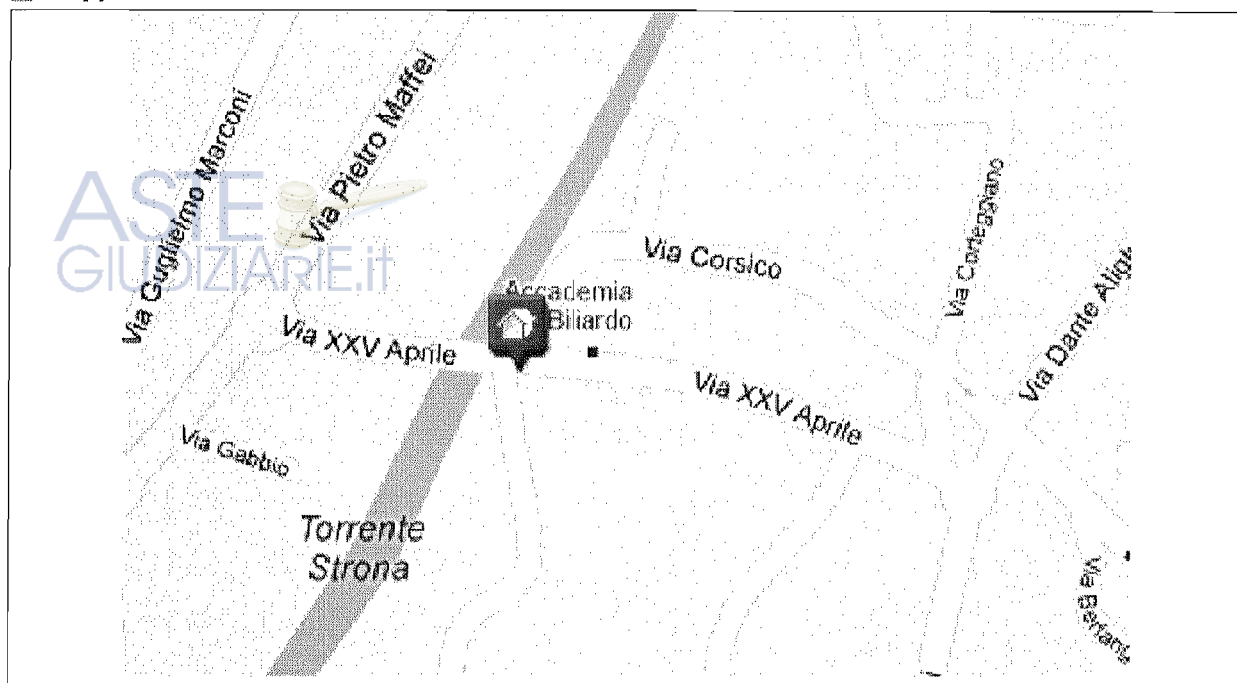
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOGRAFIA

LOTTO 01-Complesso industriale Via XXV Aprile, 6 - 13836 - COSSATO (BI)

Mappa



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZE SUPERFICIARIE**LOTTO 01-Complesso industriale Via XXV Aprile, 6 - 13836 - COSSATO (BI)****Descrizione consistenza**

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: • La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. • Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. • Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include: • lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; • i pilastri/colonne interne; • lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); • la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; • i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: • le rampe d'accesso esterne non coperte; • i balconi, terrazzi e simili; • il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; • gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; • le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	230,00	1,00	230,00
Superficie locali tecnici	SLT	287,00	1,00	287,00
Superficie lotto	SUL	11.078,00	1,00	11.078,00
Superficie uffici	SUF	115,00	1,00	115,00
Superficie magazzini	SMA	410,00	1,00	410,00
Superficie produttiva	SUD	1.130,00	1,00	1.130,00
Totale Superficie (m²)		13.250,00		13.250,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Data rapporto mercoledì 16/01/2013

Pagina 29 di 41

■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Ufficio Vani Tecno	287,00	SLT	1,00	287,00
Area di sito e corte	11.078,00	SUL	1,00	11.078,00
Struttura Legno	410,00	SMA	1,00	410,00
Struttura Ca pref	1.130,00	SUD	1,00	1.130,00
Struttura in Ferro	-	SUD	1,00	-
Totale per piano	12.905,00			12.905,00

■ Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Ufficio	115,00	SUF	1,00	115,00
Totale per piano	115,00			115,00

■ Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Abitazione	230,00	S1	1,00	230,00
Totale per piano	230,00			230,00

CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Complesso industriale Via XXV Aprile, 6 - 13836 - COSSATO (BI)

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	230,0	m ²	1,00
Superficie locali tecnici	SLT	287,0	m ²	1,00
Superficie lotto	SUL	11.078,0	m ²	1,00
Superficie uffici	SUF	115,0	m ²	1,00
Superficie magazzini	SMA	410,0	m ²	1,00
Superficie produttiva	SUD	1.130,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	13.250,0	m ²	-

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Complesso industriale Via XXV Aprile, 6 - 13836 - COSSATO (BI)

■ **Denominazione**

Classificazione	Complesso industriale
Destinazione	Industriale

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	COSSATO	Provincia	BI
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Periferica		

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Manufatti diversi	Categoria	Usato
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	Medio grande

■ **Tipologia edile**

Edificio	Complesso immobiliare		
Indice Superficiario	Rapporto		Indice tipologico (%)
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	13.250,00/13.250,00	100,00
Superficie principale	S1/SUP	230,00/13.250,00	1,74
Superficie locali tecnici	SLT/SUP	287,00/13.250,00	2,17
Superficie lotto	SUL/SUP	11.078,00/13.250,00	83,61
Superficie uffici	SUF/SUP	115,00/13.250,00	0,87
Superficie magazzini	SMA/SUP	410,00/13.250,00	3,09
Superficie produttiva	SUD/SUP	1.130,00/13.250,00	8,53

■ **Prezzo**

Regime di mercato	Concorrenza perfetta		
Livello di prezzo	non determinato	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase di recessione	Filtering	

■ Rapporti mercantili

Rapporti superficiali	Acronimo	Indice merc.
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie locali tecnici	i(SLT)	1,00
Superficie lotto	i(SUL)	1,00
Superficie uffici	i(SUF)	1,00
Superficie magazzini	i(SMA)	1,00
Superficie produttiva	i(SUD)	1,00

Saggio opportunità per i miglioramenti [j]	-	Saggio di rival. annuo	-
--	---	------------------------	---

■ Rapporti strumentali

Prezzo unitario terreni edificabili [pu]	-
Rapporto area edificata/edificabile [r]	-
Prezzo unitario terreni edificati [p] = [pu] * [r]	-
Rapporto compl. del terreno edificato [c]	-

■ Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI

LOTTO 01-Complesso industriale Via XXV Aprile, 6 - 13836 - COSSATO (BI)

■ ELENCO Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 1 Prg Cossato del 18/01/2013

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 2 Destinazione Cossato del 18/01/2013

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 3 Foto Aerea del 18/01/2013

Il documento è stampato esternamente a questo report.

■ ELENCO Estratti di mappa catastali

N. 4 Estratto Cossato del 14/01/2013

Il documento è stampato esternamente a questo report.

■ ELENCO Fotografie

N. 5 Immagine 041 del 11/01/2013

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 6 Immagine 043 del 11/01/2013

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 7 Immagine 044 del 11/01/2013

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 8 Immagine 051 del 11/01/2013

Il documento è stampato esternamente a questo report.

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	COSSATO	Provincia di	BI
---------------------------------	---------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di COSSATO (D094)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		15	453		D 8 -Fabbricati speciali attività speciali	-	-	11.678,64	-
2		15	417	3	A 2 -Abitazioni di tipo civile	2	7,50 vani	832,79	-
3		15	417	4	D 8 -Fabbricati speciali attività speciali	-	-	3.270,72	-
4		15	417	5	A 2 -Abitazioni di tipo civile	1	4,50 vani	418,33	-
Totali								16.200,48	0,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 15 Part. 453 (Bene principale) Situazione in atti al 14/01/2013

Piano di accesso: Piano Terra

Tipo di particella: Edificio

Conduzione: Proprietà

(2) - Dettagli Particella Fg. 15 Part. 417 Sub. 3 (Bene principale) Situazione in atti al 14/01/2013

Piano di accesso: Piano Secondo

Tipo di particella: Edificio

Conduzione: Proprietà

(3) - Dettagli Particella Fg. 15 Part. 417 Sub. 4 (Bene principale) Situazione in atti al 14/01/2013

Piano di accesso: Piano Terra

Tipo di particella: Edificio

Conduzione: Proprietà

(4) - Dettagli Particella Fg. 15 Part. 417 Sub. 5 (Bene principale) Situazione in atti al 14/01/2013

Piano di accesso: Piano Primo

Tipo di particella: Edificio

Conduzione: Proprietà

Altre informazioni

IL SUBALTERNO NECESSITA DI UN'AGGIORNAMENTO CATASTALE.

Comune amministrativo di	COSSATO	Provincia di	BI
---------------------------------	---------	---------------------	----

■ Terreni - Comune catastale di COSSATO (D094)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	RD (€)	RA (€)	ha	a	ca
1		15	152	Bosco misto	1	1,86	0,28		9	00
2		15	267	Prato irriguo	1	24,07	19,86		23	30
3		15	268	Bosco ceduo	1	1,34	0,34		7	40
4		15	314	Prato irriguo	1	10,23	8,44		9	90
5		15	368	Seminativo irriguo	1	5,11	4,09		4	40
6		15	419	Bosco misto	1	0,25	0,04		1	20
7		15	454	FABBRICATO URBANO DA ACCERTARE	-	-	-		6	80
8		15	638	Bosco misto	1	0,68	0,10		3	30
9		15	417	Ente Urbano	-	-	-		31	80

Data rapporto mercoledì 16/01/2013

Pagina 35 di 41

10		15	453	Ente Urbano	-	-	-	22	50
Totali					43,54	33,15	1	19	60

■ Dettagli catasto terreni

(1) - Dettagli Particella Fg. 15 Part. 152 (Bene principale) Situazione in atti al 14/01/2013

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 900,00 m²

Conduzione: Proprietà

(2) - Dettagli Particella Fg. 15 Part. 267 (Bene principale) Situazione in atti al 14/01/2013

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 2.330,00 m²

Conduzione: Proprietà

(3) - Dettagli Particella Fg. 15 Part. 268 (Bene principale) Situazione in atti al 14/01/2013

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 740,00 m²

Conduzione: Proprietà

(4) - Dettagli Particella Fg. 15 Part. 314 (Bene principale) Situazione in atti al 14/01/2013

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 990,00 m²

Conduzione: Proprietà

(5) - Dettagli Particella Fg. 15 Part. 368 (Bene principale) Situazione in atti al 14/01/2013

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 440,00 m²

Conduzione: Proprietà

(6) - Dettagli Particella Fg. 15 Part. 419 (Bene principale) Situazione in atti al 14/01/2013

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 120,00 m²

Conduzione: Proprietà

(7) - Dettagli Particella Fg. 15 Part. 454 (Bene principale) Situazione in atti al 14/01/2013

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 680,00 m²

Conduzione: Proprietà

(8) - Dettagli Particella Fg. 15 Part. 638 (Bene principale) Situazione in atti al 14/01/2013

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 330,00 m²

Conduzione: Proprietà

(9) - Dettagli Particella Fg. 15 Part. 417 (Bene principale) Situazione in atti al 14/01/2013

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 3.180,00 m²

Conduzione: Proprietà

(10) - Dettagli Particella Fg. 15 Part. 453 (Bene principale) Situazione in atti al 14/01/2013

Tipo di particella: Terreno

Superficie catastale: 2.250,00 m²

VALUTAZIONE

Il Valore di costruzione dell'immobile, classificato come Complesso industriale sito in COSSATO (BI), Via XXV Aprile, 6, avviene mediante la seguente formula:

Valore di costruzione = [Costi di costruzione]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è venerdì 18/01/2013.

DUE DILIGENCE**LOTTO 01 - Complesso industriale Via XXV Aprile, 6 - 13836 - COSSATO (BI)****■ DUE DILIGENCE**

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
18/01/2013	Analisi della provenienza del bene	Conforme	0,00
	Pervenuto con Atto pubblico 25/8/2005 Notaio Rajani Repertorio 132495, Atto pubblico 7/12/2003 Notaio Labioso, Atto pubblico 2/7/1996 Notaio Rajani, Atto pubblico 19/12/1987 Notaio Solas repertorio 18975 e Atto Pubblico 19/12/1987 Notaio Solas repertorio 18974.		
18/01/2013	Analisi della commerciabilità del bene	Conforme	0,00
	Il bene è vendibile previa ricoposizione catastale.		
18/01/2013	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Conforme	0,00
	Necessitano denunce di demolizione di due unità non più esistenti.		
18/01/2013	Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Conforme	0,00
	Corrispondente previa rimozione di una attrezzatura fissa e tettoia non valutata nella presente perizia.		
Totale costi ripristino Non conformità			0,00

COST APPROACH**LOTTO 01 - Complesso industriale Via XXV Aprile, 6 - 13836 - COSSATO (BI)****■ Costi di costruzione****■ COSTI DI COSTRUZIONE****■ Terreni**

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Terreno edificato 11.078,00 m ²	35,00	387.730,00	31,74	0,00
Totali			387.730,00	31,74	0,00

■ Fabbricati

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Capannone in C.a. 1.130,00 a corpo	350,00	395.500,00	32,38	0,00
2	Tettoia in Legno Lamellare 410,00 a corpo	200,00	82.000,00	6,71	0,00
3	Ufficio 287,00 a corpo	400,00	114.800,00	9,40	0,00
4	Ufficio 115,00 a corpo	500,00	57.500,00	4,71	0,00
5	Abitazione 230,00 a corpo	800,00	184.000,00	15,06	0,00
Totali			833.800,00	68,26	0,00

■ Quadro riassuntivo

Totale costi costruzione	1.221.530,00 €
Percentuale promotore	Ricompresa nei prezzi unitari
Utile promotore	Ricompreso nei costi di costruzione
Valore a nuovo	1.221.530,00 €
Totale deprezzamenti	0,00 €

La Costi di costruzione è posta pari al valore a nuovo (1.221.530,00 €).

Tale valore è uguale a 1.221.530,00 €.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 01 - Complesso industriale Via XXV Aprile, 6 - 13836 - COSSATO (BI)

■ Valore di costruzione

Valore di costruzione	[Costi di costruzione]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi di costruzione	Cost Approach	1.221.530,00

In conclusione il Valore di costruzione dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

1.221.530,00 €

Diconsi Euro unomilione duecentoventi unomilacinquecentotrenta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it