

Valutazione Immobiliare

Codice: 212_D'Ovidio_Daneco_portafogli
Cliente: D'Ovidio Daneco
Regione: PIEMONTE
Provincia: VERBANIA
Città: TRONTANO
Indirizzo: VIA LEONARDO DA VINCI
Finalità: Finalità Interne
Pratica: 23-24
Destinazione prevalente: Altro

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

Descrizione			
Tipologia	Terreno	Sotto Tipo	
Tipologia dell'immobile			
Ambito edilizia			
Destinazione	Artigianale		
Zona	periferica		
Descrizione Zona			
Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel comune di Trontano (BV) in località Cosasca, in una zona artigianale.			
Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di garanzia			
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.			
Descrizione Struttura e finiture			
Allo stato attuale non sono presenti fabbricati.			
Descrizione Impianti			
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	

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.
Patti Tecnici Pregiudizievoli					
Patti Tecnici Pregiudizievoli Descrizione					
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					
specificare inoltre gli attuali proprietari					

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	

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				
VENDITE PERCENTUALI	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%	0%
CASH FLOW									
INCASSI DA VENDITE	% 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	
	unità/mq	prezzo unitario	index	costi totali	totali indicizzati		-50%	-50%	0%
COSTI EDIFICAZIONE				920.000	920.000	-920.000	-460.000	-460.000	0
COSTI EDIFICAZIONE	2.300	400	N	920.000	920.000	-920.000	-460.000	-460.000	
COSTI INDIRETTI					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	
FLUSSI TOTALI						140.300	-524.400	664.700	0
TASSO DI ATTUALIZZAZIONE							0,93214	0,85485	0,77013
FLUSSI ATTUALIZZATI						79.403	-488.816	568.218	0
MARKET VALUE				€	80.000				

PRELIOS VALUATIONS & E-SERVICES

Head of Full Appraisals
Arch. Maria Pia Forgione - MRICS

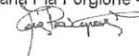


Foto Immobile

Foto Immobile

Altro

Altro



Altro

Altro



Altro

Altro



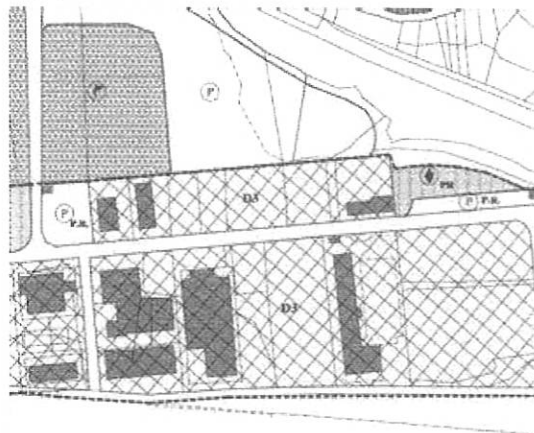
Foto Immobile

Foto Immobile

Altro

Altro

TERRENO DESTINAZIONE	TERRENO USATO
Zona a parco art. 106 T.U.C. art. 7.2.1 (A.1.)	Strada per 75 metri x larg. 10,00
Zona residenziale a medio-alta densità art. 106 T.U.C. art. 7.2.2 (A.2.)	Area ospedaliera
Zona residenziale a bassa densità art. 106 T.U.C. art. 7.2.3 (A.3.)	Area di uso pubblico
Zona a parco art. 106 T.U.C. art. 7.2.4 (A.4.)	Area sportiva
Zona di servizio pubblico art. 106 T.U.C. art. 7.2.5 (A.5.)	Area industriale
Zona industriale art. 106 T.U.C. art. 7.2.6 (A.6.)	Lago
Zona artigianale art. 106 T.U.C. art. 7.2.7 (A.7.)	Fiume
Altro	



Altro

Mappa Google

1989	ATTIVAZIONE PUBBLICA
Via pubblica	CANTIERI DI EDIFICAZIONE
Via privata	EDIFICI PER USI VARI
Ferrovie	SCUOLA MEDIA
Ferrovie vicine	EDIFICI PER USI VARI
Ferrovie	CANTIERI DI EDIFICAZIONE
Nucleo urbano art. 12.1 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.2 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.3 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.4 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.5 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.6 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.7 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.8 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.9 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.10 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.11 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.12 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.13 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.14 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.15 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.16 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.17 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.18 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.19 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.20 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.21 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.22 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.23 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.24 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.25 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.26 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.27 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.28 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.29 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.30 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.31 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.32 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.33 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.34 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.35 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.36 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.37 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.38 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.39 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.40 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.41 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.42 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.43 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.44 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.45 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.46 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.47 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.48 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.49 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.50 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.51 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.52 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.53 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.54 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.55 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.56 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.57 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.58 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.59 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.60 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.61 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.62 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.63 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.64 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.65 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.66 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.67 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.68 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.69 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.70 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.71 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.72 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.73 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.74 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.75 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.76 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.77 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.78 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.79 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.80 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.81 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.82 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.83 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.84 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.85 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.86 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.87 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.88 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.89 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.90 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.91 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.92 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.93 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.94 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE
Espanso urbano art. 12.95 V.U.	SCUOLA MEDIA SUPERIORE



Mappa Google

