

RELAZIONE TECNICA SULLA CONGRUITÀ DELLE STIME



**SOCIETÀ COOPERATIVA CARNICA DI
CONSUMO**

IMMOBILI IN VITTORIO VENETO E GEMONA DEL FRIULI

GIUDICE DELEGATO

Dott. Lorenzo MASSARELLI

COMMISSARIO GIUDIZIALE

Dott.ssa Fabiola BELTRAMINI

I Tecnici incaricati


(Geom. Daniele Dal Bo)


(Per. Ind. Ed. Carlo Maria Sala)



INDICE

1. Premesse	pag.	1
1.1. Soggetti incaricati della perizia	pag.	2
1.2. Estremi e finalità dell'incarico	pag.	2
1.3. Assunzioni preliminari	pag.	2
1.4. Analisi dei "Rapporti di valutazione immobiliari"	pag.	3
1.5. Premesse di carattere generale sui pareri di congruità	pag.	5
2. Identificazione e valutazione dei beni immobili	pag.	9
2.1. Immobili in proprietà Cerfim S.r.l.	pag.	9
– Supermercato in Vittorio Veneto (Tv).....	pag.	9
2.2. Immobili in proprietà Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia	pag.	13
– Supermercato in Gemona del Friuli (Ud)	pag.	13
RIEPILOGO	pag.	16

1. PREMESSE

1.1 Soggetti incaricati della perizia

Incarico congiunto ai professionisti

[Geom. Daniele DAL BO](#)

Iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Udine al n. 2152
con studio tecnico in Udine (UD) Via Petrarca n. 3

[Per. Ind. Ed. Carlo Maria SALA](#)

Iscritto al Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali
Laureati della Provincia di Udine al n. 1961, tecnico certificato (ISO
17024) per le valutazioni immobiliari
con studio tecnico in Udine (UD), Viale Venezia n. 289

1.2 Estremi e finalità dell'incarico

La presente relazione, redatta dai periti stimatori Geom. Daniele Dal Bo e Per. Ind. Ed. Carlo Maria Sala, nominati dal G.D. Dott. Lorenzo Massarelli su istanza del Commissario Giudiziale Dott.ssa Fabiola Beltramini, consiste nella verifica della congruità delle stime espresse nei Rapporti di valutazione immobiliare relativi agli immobili di proprietà della CERFIM S.r.l. e della BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA, ricevuti unitamente all'incarico.-

1.3 Assunzioni preliminari

I Rapporti Valutativi d'interesse riguardano immobili situati nelle provincie di Treviso e Udine.-

Le realtà immobiliari di cui trattasi sono caratterizzate da una prevalente destinazione d'uso designata all'esercizio di attività del settore terziario (attività commerciali legate alla grande distribuzione alimentare, singoli negozi, uffici, magazzini) ed in maggior numero sono definite da costruzioni di ampie

metrature dislocate sia in zone centrali sia in aree periferiche dei centri abitati di appartenenza e presentano caratteristiche costruttive, epoche di realizzazione e stati d'uso, assai diversificati.-

Si è quindi proceduto con un esame a tavolino della documentazione ricevuta procedendo comunque ad una personale presa visione, seppur sommaria, dei fabbricati e delle aree di relativa ubicazione.-

I "Rapporti di Valutazione Immobiliare" sono stati esaminati in modo particolare nelle sezioni inerenti l'ubicazione territoriale, la descrizione sintetica, la consistenza e i procedimenti di stima adottati senza comunque verificare la totale correttezza dei dati esposti o delle derivate risultanze numeriche.-

1.4 Analisi dei "Rapporti di valutazione immobiliari"

Nel caso in questione, in presenza di immobili a destinazione speciale e collocati in un segmento di mercato limitato, nei sopraccitati "Rapporti di valutazione immobiliare" sono stati adottati due distinti procedimenti estimativi a seconda delle peculiari caratteristiche dei fabbricati in esame.-

Il **primo** criterio di stima è quello basato sul costo di ricostruzione deprezzato il c.d. COAST APPROACH che secondo gli I.V.S. (International Valuation Standards) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo (a destinazione edificabile) e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato, detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato (C.V.I. cap. 7-10) ed in

ossequio alle Linee guida A.B.I. (R. 3.6) *"il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente (comprensivo dei costi ed oneri aggiuntivi) ed eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza".-*

Sostanzialmente il COAST APPROACH è composto dalla stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente o nel suo *"Massimo e miglior utilizzo (HBU Highest and Best Use)"*, e del costo lordo di ricostruzione dei fabbricati sovrastanti, che presentano la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza ed il livello di funzionalità ottimale alla data della stima.-

Il **secondo** procedimento di stima si fonda sulla capitalizzazione del reddito, il c.d. INCOME CAPITALIZATION APPROACH.-

Il metodo finanziario comprende i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.-

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier) che esprime il numero di volte per il quale il valore è maggiore del reddito dell'immobile (punto N.2.3.1 – linee guida A.B.I. per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie e I.V.S. e C.V.I. Tecnoborsa).-

Per quanto sopra, si ritiene che i criteri di stima adottati per le redazioni delle stime immobiliari siano stati i più corretti in relazione al Best practices (metodi e tecniche che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altri mezzi).-

Le stime analizzate riportano poi due distinti valori: **valore di mercato** e **valore di liquidazione**, dove quest'ultimo viene definito come *"l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato"* (Linee guida ABI maggio 2011 appendice A.1.5).-

I periti stimatori ritengono condivisibile anche tale adozione di svalutazione economica.-

1.5 Premesse generali sui pareri di congruità

I pareri di congruità sono espressi sulla base degli elementi essenziali acquisiti dai Rapporti Valutativi ed assumendo procedimenti estimativi a **costo di costruzione deprezzato** e a **capitalizzazione del reddito** a seconda della tipologia di realtà immobiliare da valutare.-

Attraverso tali procedimenti di stima si giunge alla determinazione del **valore di mercato**, definito come *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con*

prudenza e senza alcuna costrizione" (Circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia), definizione in accordo con quella indicata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1), per cui : *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".-*

Nel caso specifico, considerata la procedura giudiziaria di concordato preventivo, si è quindi provveduto all'indicazione del **valore di liquidazione** più sopra definito e considerato come il prezzo di partenza nell'eventualità di una vendita forzata.- Rispetto al valore di mercato, il valore di liquidazione richiede stime più prudenziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore.-

Infine è stato indicato, aggregando i risultati finali per singole proprietà, il **valore di ricavo a mezzo asta forzata**, determinato sulla base delle analisi effettuate dalla COVEG S.r.l. nella *"Relazione annuale sull'attività svolta dall'IVG nel Distretto della Corte di Appello di Trieste"* ed apportando gli opportuni correttivi in quanto la maggior parte dei trasferimenti conclusi nel 2014 dall'Istituto Vendite Giudiziarie ha interessato edifici a destinazione residenziale, che garantiscono ricavi maggiori rispetto a quelli oggetto di valutazione.- Tale relazione definisce una percentuale media di ricavo del 63.33% che in riferimento agli immobili oggetto della presente relazione viene definita al 60%.-

Oltre quanto più sopra esposto è necessario tener presente che, per alcuni immobili, visto il particolare momento economico, la grande disponibilità di realtà immobiliari simili, il ristretto numero di potenziali soggetti interessati all'acquisto e il valore effettivo di trasferimento potrà essere anche inferiore rispetto alle stime, soprattutto per le unità immobiliari in cui non vi è la possibilità immediata di continuare l'attività commerciale in essi presente.-

Per quanto attiene i parametri utilizzati si precisa che:

- Per le **superfici** si è tenuto conto di quelle indicate nei singoli Rapporti di Valutazione senza verificarne la globale rispondenza con gli elaborati planimetrici allegati; si precisa inoltre che sono state considerate le aree così come esposte nei conteggi finali ai fini della valutazione;
- I **costi di costruzioni** adottati sono stati desunti dall'ultima pubblicazione (anno 2014) edita dalla DEI (Tipografia del Genio Civile) e realizzata dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, che è il prezzario di riferimento a livello nazionale per l'analisi dei dati di base e che rappresentano i costi di costruzione suddivisi per tipologia edilizia, superficie e volumi;
- Per la determinazione del **costo di acquisto delle aree** è stato considerato come riferimento il valore ai fini IMU stabilito nelle pertinenti delibere per ciascun Comune in cui gli immobili oggetto di valutazione ricadono;
- Per quanto concerne il **deprezzamento per condizioni economiche attuali**, letti i recenti rapporti sull'andamento del mercato immobiliare, quali O.M.I. emesso dall'Agenzia

delle Entrate, Nomisma, Banca d'Italia e valutato il permanere di una generale situazione economica debole in cui risultano soffrire in particolar modo i trasferimenti di beni durevoli, con conseguente contrazione dei prezzi, sono state applicate percentuali variabili di deprezzamento;

- i **dati** (valore commerciale e reddito lordo annuo) utilizzati per la **determinazione del saggio** di capitalizzazione nel criterio di stima per capitalizzazione del reddito, sono stati ricavati dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.-

Le risultanze delle operazioni svolte sono state tradotte in singole schede che contengono elementi di richiamo ai dati essenziali estrapolati dai vari Rapporti esaminati, alcune fotografie ed eventuali estratti da Bing o Google Maps nonché le relative tabelle di calcolo secondo il criterio di stima adottato.-

2. IDENTIFICAZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

2.1 Immobili in proprietà Cerfim S.r.l.

Supermercato in Vittorio Veneto (Tv)



Ubicazione	VITTORIO VENETO (TV) – VIA G. CARDUCCI N. 22
Destinazione	SUPERMERCATO
Proprietà	CERFIM S.r.l.

Superficie da “Specificazione misura superfici” del Rapporto di valutazione:

Supermercato	990,00	Mq.
Locali accessori	420,00	Mq.
Posti auto coperti S1	568,00	Mq.
Posti auto coperti S2	729,00	Mq.
Area Esterna	109,00	Mq.

Più probabile valore di mercato nel rapporto esaminato € **1.127.000,00**

Valore di liquidazione nel rapporto esaminato € **900.000,00**





Trattasi di unità immobiliare a destinazione supermercato compresa nel condominio denominato "Agribella" sito in Comune di Vittorio Veneto, Via G. Carducci n. 22.-

L'edificio sorge nel centro di Vittorio Veneto, in area ad alta densità residenziale e prossima ai principali assi viari.-

Il supermercato gode di area coperta a parcheggio di proprietà sita al primo e secondo scantinato oltre a zona scarico e carico merci; le competono inoltre le quote delle aree condominiali.-

Supermercato in Vittorio Veneto (Tv)								
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO								
Costi diretti e indiretti dell'area (CA)		Tasso o aliquota%	Valore €/mq	Unità di misura	Quantità	Costo €		
Costi	Costo acquisto area CAA		200,0	mq	2.087,00	417.400,00		
Oneri	Oneri acquisto area OAA con IVA (solo spese notarili) 1) Fino a 250.000 euro 3% 2) Da euro 250.000 a 500.000 2,5% 3) Da euro 500.000 a 750.000 2% 4) Da euro 750.000 a 1.000.000 1,5% 5) Da euro 1.000.000 a euro 3.500.000 1% 6) Oltre 3.500.000 0,5%	2,5%		€	417.400,00	10.435,00		
Costo area (CA)						427.835,00		
Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato (CC)		Tasso o aliquota%	Prezzo Unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €		
Costi	Costi di bonifica (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc.) COB					0,00		
	Costi di costruzione supermercato CCC - Costo DEI anno 2014 -		1.006,00	mq	1.200	1.207.200,00		
	Costo di costruzione vari, ecc. (Posti Auto)		11.000,00	N.	45	495.000,00		
	Costo di sistemazione superfici esterne CSE -			mq		0,00		
	Costo di costruzione recinzione CCR (IMPUTATO 50% CON I CONFINANTI)			ml		0,00		
	Altri costi a misura CAM (terreno adibito a parcheggio)			mq		0,00		
	Altri costi a corpo (cabina elettrica) CAC					0,00		
Oneri	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria OUPS		23,00	€/mq	1.245	28.635,00		
	Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione OUCC		7,00	€/mq	1.245	8.715,00		
	Oneri professionali OP = op% x (CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC)	7%		€	1.702.200,00	119.154,00		
	Spese generali e amministr. SG = 2% x (COB+CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC+OU)	2%		€	1.739.550,00	34.791,00		
	Spese di commercializzazione SC = 2% x VM (Valore di mercato)	2%			0,00	0,00		
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC)						1.893.495,00		
Oneri finanziari (OF)		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito d%	Oneri finanziari		
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area		OFA = d * CA * [(1+r)^n - 1]	427.835	3,50%	18	50,00%	11.328,37	
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione		OFC = d * CC * [(1+r)^n - 1]	1.893.495	3,50%	9	50,00%	24.744,95	
Oneri finanziari (OF)						36.073,32		
Utile del promotore (UP) 3-5% in funzione della commerciabilità, ed investimento		Costi €	Oneri finanziari	Costi tot. €	Aliquota p%	Utile €		
Utile sui costi diretti e indiretti dell'area e oneri finanziari		UPA = p * (CA + OFA)	427.835	11.328	439.163,37	5,00%	21.958,17	
Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari		UPC = p * (CC + OFC)	1.893.495	24.745	1.918.239,95	5,00%	95.912,00	
Utile del promotore (UP)						117.870,17		
Valore di riproduzione a nuovo (VRN) = (CA)+(CC)+(OF)+(UP)						2.475.273,49		
Deprezzamenti								
Deprezzamento Fisico (Dfi)		Età apparente t1 (anni)	Vita Utile t2 (anni)	A = (t1/t2) (%)	Incidenza in (%)	Quota (%)	Valori €	
Quota deprezzamento strutture		25	70	0,36	60%	11,59%		
Quota deprezzamento finiture		(((100*(t1/t2)+20)*(100*(t1/t2)+20))/140 - 2,86)*IN						
Quota deprezzamento impianti		7	30	0,23	20%	2,11%		
Quota deprezzamento totale		7	20	0,35	20%	3,75%		
Quota deprezz. Fisico totale		QDF				17,45%		
Costi totali dell'area		VA = (CA + OFA + UPA)					461.121,54	
Costi totali di costruzione a nuovo		VNC = (CC + OFC + UPC)					2.014.151,95	
Deprezzamento fisico complessivo		Dfi = QDF * VNC					-351.412,62	
Deprezzamento Funzionale (Dfu)								
Spese necessarie per adeguamenti funzionali								
1								
2								
Deprezzamento Funzionale complessivo (Dfu)								
Deprezzamento Economico (DE)								
Il deprezzamento dovuto all'obsolescenza economica-esterna viene determinato in base alla perdita di reddito capitalizzata così come definito al punto N 3 3 2 4 del codice ABI legata a fattori ambientali e esterni e alle condizioni economiche, che influiscono sull'offerta e sulla domanda								
Deprezzamento economico base alla perdita di reddito	In	Superficie mq.	€/mq mese	Mesi	Affitto lordo	Tasso legale(r)	Anni di mancato affitto o anni di vita residua (n)	Valori €
Affitto con standard ordinari		1245	0,00	12,00	0,00	0,00	1,00%	0
Affitto al momento attuale		1245	0,00	12,00	0,00	0,00		
		Differenza canone (a)				0,00		
		Capitaliz. = a*(1+r)^n-1						
		r*(1+r)^n						
Deprezzamento economico in base alla perdita di reddito (Depr)							0,00	
Deprezzamento per condizioni economiche attuali (Dece)		VRN-Dfi-Dfu	% deprezzamento					
		2.123.860,87	30%				-637.158,26	
Deprezzamento economico complessivo (DE)							-637.158,26	
Deprezzamento Totale		DT = (Dfi + Dfu + DE)					-988.570,88	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO VM = VA + VNC - DT EURO						1.486.702,61		
VALORE DI LIQUIDAZIONE VPR * 0,75						1.115.026,95		

Valore di mercato

€ 1.486.702,61

Valore di liquidazione

€ 1.115.026,95

Supermercato In Vittorio Veneto (Tv)
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO FINANZIARIO

1 Reddito lordo annuo (R_{la})

Ipotizzato OMI			
€ / mq. mese	Superficie mq.	canone lordo mensile	reddito lordo annuale (R _{la})
4,00	1.590,00	6.360,00	76.320,00
		0,00	0,00
			76.320,00

2 Determinazione del saggio di capitalizzazione lordo (r_{lordo})

Sulla base dei dati di mercato disponibili e delle caratteristiche dell'immobile il saggio lordo di mercato si determina in base ai seguenti passi operativi

A Definizione dell'intervallo di variabilità medio del saggio

Dati ricavati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate - Territorio VALORE COMMERCIALE

Valore al mq. max	Superficie mq.	Valore min
1550,00	1590,00	2.464.500,00
Valore al mq. min.		Valore max
2050,00	1590,00	3.259.500,00

REDDITO LORDO ANNUALE

Valore locazione (€/mq. mese) max	Superficie mq.	Locazione max/anno
9,10	1590,00	173.628,00
Valore locazione (€/mq. mese) min		Locazione min/anno
6,00	1590,00	114.480,00

r_{medio} = 5,03%

Fatte le debite analisi e considerazioni si ritiene congruo considerare un intervallo di oscillazione di tale saggio del +/- (max 2%)

per cui si avrà:

r _{min}	5,03%	-1,00%	4,03%
r _{max}	5,03%	1,00%	6,03%

B Calcolo del GRM massimo, minimo e medio derivanti dall'intervallo di oscillazione scelto. GRM (Gross Rent Multiplier) rappresenta l'inverso del saggio lordo

$$\text{GRM max} = 1 / r_{\text{min}} = \frac{1}{4,03\%} = 24,79338843$$

$$\text{GRM min} = 1 / r_{\text{max}} = \frac{1}{6,03\%} = 16,57458564$$

$$\text{GRM medio} = (\text{GRM max} + \text{GRM min}) \times \frac{1}{2} = 20,68398703$$

C Definizione della tabella delle max aggiunte e detrazioni al GRM.

Per tener conto della specificità dell'immobile, si potranno effettuare sul GRM medio delle aggiunte e detrazioni la cui sommatoria non potrà superare il semintervallo tra gli estremi della fascia di oscillazione ovvero:

$$(\text{GRM max} - \text{GRM min}) / 2 \quad \text{valore max +/-} \quad 4,109401397 \quad \blacktriangleleft$$

D Definizione della tabella delle max aggiunte e detrazioni al GRM

Tabella delle aggiunte e detrazioni al GRM dell'immobile in esame					
	Ambito	Caratteristica	Aggiunte (A)	Detrazioni (D)	Max +/-
			+	-	
Conto sto Immobilie	1	Ubicazione dell'immobile	0,50	0,00	0,5136752
	2	Qualità dell'ambiente esterno	0,00	0,00	0,21
	3	Disponibilità di parcheggi	0,50	0,00	1,03
	4	Accessi al fabbricato	0,00	-1,00	0,21
	5	Altezza maglia strutturale dell'edificio.	0,00	0,00	0,21
	6	Qualità impiantistica e finiture	0,00	-0,30	0,62
	7	Età dell'edificio.	0,00	-0,30	0,41
	8	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamenti alle norme igienico sanitarie e al risparmio energetico	0,00	-0,50	0,72
	9	Idoneità strutturali e statiche	0,00	0,00	0,21
Somma delle Influenze			1,00	-2,10	4,1094014

Per cui si avrà:

$$\text{GRM} = \text{GRM medio} + \sum (A) - \sum (D) = 19,58398703$$

E Determinazione del saggio di capitalizzazione

$$r = 1 / \text{GRM} = \frac{1}{19,58398703} = 5,11\%$$

Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito

$$V = R_{la} / r$$

3	VALORE	=	76.320,00	=	EURO	1.494.649,89
			5,11%			
	VALORE DI LIQUIDAZIONE	=	EURO			1.120.987,42

Valore di mercato € 1.494.649,89

Valore di liquidazione € 1.120.987,42

2.3 Immobili in proprietà Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia

Supermercato in Gemona del Friuli (Ud)



Ubicazione **GEMONA DEL FRIULI (UD) – VIA OSOPPO N. 209**

Destinazione **SUPERMERCATO**

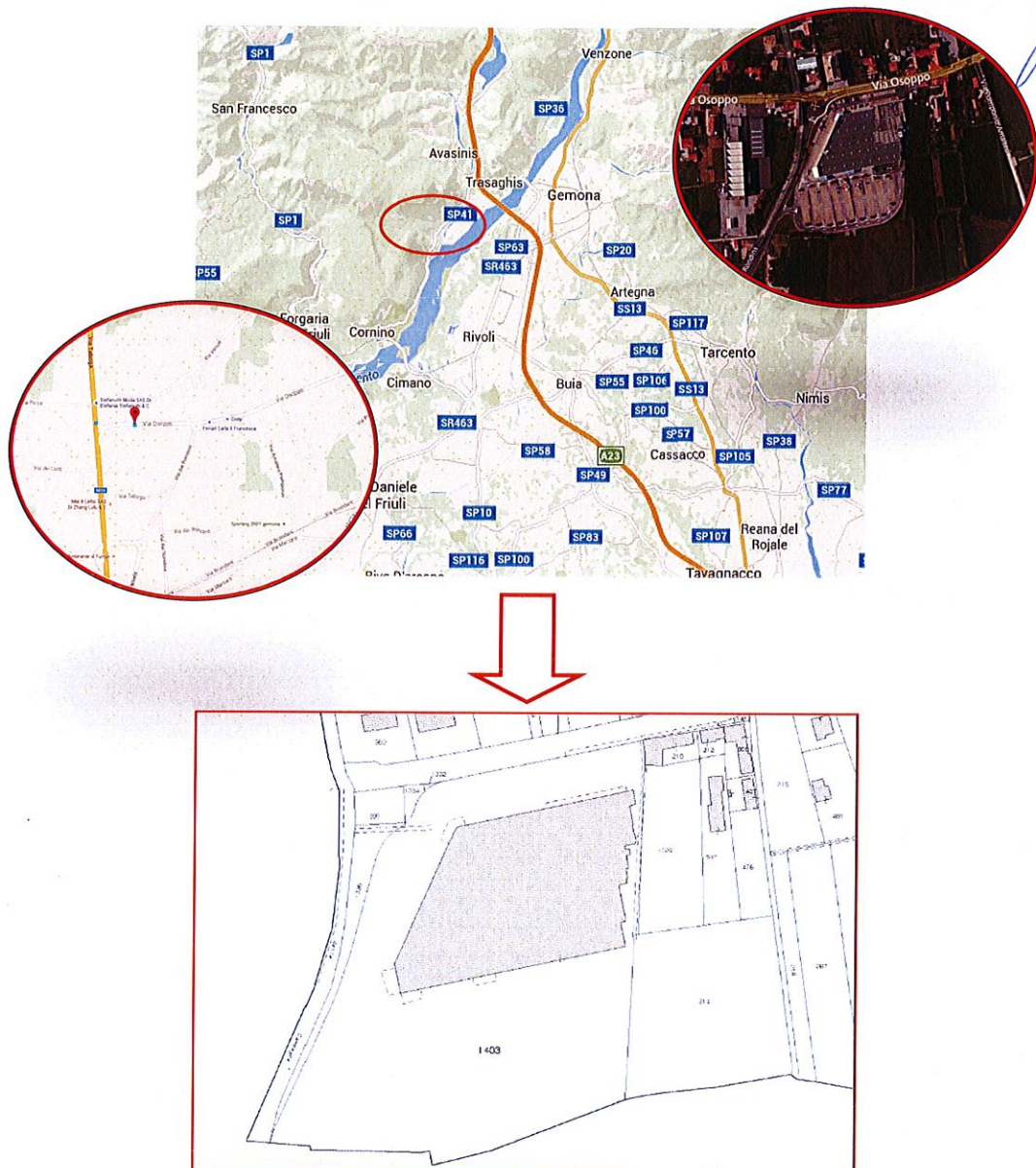
Proprietà **Banca Mediocredito del FVG**

Superficie da "Specificazione misura superfici" del Rapporto di valutazione:

Supermercato	3.334,00	Mq.
Magazzino e cella B.T.	670,00	Mq.
Locali lavorazione	526,00	Mq.
Pensiline e tettoie	179,00	Mq.

Più probabile valore di mercato nel rapporto esaminato € 4.000.000,00





Trattasi di unità immobiliare a destinazione supermercato compresa in un complesso commerciale denominato "Gli Aquiloni" e sito in Comune di Gemona del Friuli, Via Osoppo n. 209.-

L'edificio sorge in area a prevalente sviluppo commerciale ed artigianale, alla periferia del centro abitato, in zona ben servita dalle principali vie di comunicazione.-

Al supermercato competono le pertinenti quote delle aree comuni, oltre ai parcheggi esterni condominiali; sul retro vi è zona carico-scarico ad uso esclusivo.-

Supermercato in Gemona (UD)								
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO								
Costi diretti e indiretti dell'area (CA)		Tasso o aliquota%	Valore €/mq	Unità di misura	Quantità	Costo €		
Costi	Costo acquisto area CAA		60,0	mq	4.709,00	282.540,00		
Oneri	Oneri acquisto area OAA con IVA (solo spese notariali) 1) Fino a 250.000 euro 3% 2) Da euro 250.000 a 500.000 2,8% 3) Da euro 500.000 a 750.000 2% 4) Da euro 750.000 a 1.000.000 1,5% 5) Da euro 1.000.000 a euro 3.500.000 1% 6) Oltre 3.500.000 0,5%	2,5%		€	282.540,00	7.063,50		
Costo area (CA)						289.603,50		
Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato (CC)		Tasso o aliquota%	Prezzo Unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €		
Costi	Costi di bonifica (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc.) COB					0,00		
	Costi di costruzione supermercato CCC - Costo DEI anno 2014 -		1.006,00	mq	3.976	3.999.856,00		
	Costo di costruzione vari, ecc. CCV			mq		0,00		
	Costo di sistemazione superfici esterne CSE -			mq		0,00		
	Costo di costruzione recinzione CCR (IMPUTATO 50% CON I CONFINANTI)			ml		0,00		
	Altri costi a misura CAM (terreno adibito a parcheggio)			mq		0,00		
Oneri	Altri costi a corpo (cabina elettrica.) CAC					0,00		
	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria OUPS		23,00	€/mq	3.976	91.448,00		
	Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione OUCC		7,00	€/mq	3.976	27.832,00		
	Oneri professionali OP = op% x (CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC)	7%		€	3.999.856,00	279.989,92		
	Spese generali e amminisi. SG = 2% x (COB+CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC+OU)	2%		€	4.119.136,00	82.382,72		
	Spese di commercializzazione SC = 2% x VM (Valore di mercato)	2%			0,00	0,00		
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC)						4.481.508,64		
Oneri finanziari (OF)		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito d%	Oneri finanziari		
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area		OFA = d * CA * [(1+r)^n - 1]	289.604	3,50%	18	50,00%	7.668,23	
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione		OFC = d CC [(1+r)^n - 1]	4.481.509	3,50%	9	50,00%	58.566,14	
Oneri finanziari (OF)						66.234,37		
Utile del promotore (UP) 3-5% in funzione della commerciabilità, ed investimento		Costi €	Oneri finanziari	Costi tot. €	Aliquota p%	Utile €		
Utile sui costi diretti e indiretti dell'area e oneri finanziari		UPA = p (CA + OFA)	289.604	7.668	297.271,73	5,00%	14.863,59	
Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari		UPC = p (CC + OFC)	4.481.509	58.566	4.540.074,78	5,00%	227.003,74	
Utile del promotore (UP)						241.867,33		
Valore di riproduzione a nuovo (VRN) = (CA)+(CC)+(OF)+(UP)						5.079.213,84		
Deprezzamenti								
Deprezzamento Fisico (Dfi)		Età apparente t1 (anni)	Vita Utile t2 (anni)	A = t1/t2 (%)	Incidenza in (%)	Quota (%)	Valori €	
Quota deprezzamento strutture		3	70	0,04	60%	0,81%		
Quota deprezzamento finiture		((100*t1/t2)+20)*((100*t1/t2)+20)/140 - 2,86)*IN						
Quota deprezzamento impianti		3	30	0,10	20%	0,71%		
Quota deprezz. Fisico totale		3	20	0,15	20%	1,18%		
Quota deprezz. Fisico totale		QDF					2,70%	
Costi totali dell'area		VA = (CA + OFA + UPA)					312.135,31	
Costi totali di costruzione a nuovo		VNC = (CC + OFC + UPC)					4.767.078,62	
Deprezzamento fisico complessivo		Dfi = QDF * VNC					-128.873,73	
Deprezzamento Funzionale (Dfu)								
Spese necessarie per adeguamenti funzionali								
1								
2								
Deprezzamento Funzionale complessivo (Dfu)								
Deprezzamento Economico (DE)								
Il deprezzamento dovuto all'obsolescenza economica-esterna viene determinato in base alla perdita di reddito capitalizzata così come definito al punto N.3.3.2.4 del codice ABI legata a fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche, che influiscono sull'offerta e sulla domanda								
Deprezzamento economico base alla perdita di reddito	In	Superficie mq.	€/mq mese	Mesi	Affitto lordo	Tasso legale(r)	Anni di mancato affitto o anni di vita residua (n)	Valori €
Affitto con standard ordinari		3976	0,00	12,00	0,00	0,00	1,00%	0
Affitto al momento attuale		3976	0,00	12,00	0,00	0,00		
		Differenza canone (a)				0,00		
		Capitaliz. = a*(1+r)^n - 1 / r*(1+r)^n						
Deprezzamento economico in base alla perdita di reddito (Depr)								
Deprezzamento per condizioni economiche attuali (Dece)								
		VRN-Dfi-Dfu	% deprezzamento					
		4.950.340,11	25%					-1.237.585,03
Deprezzamento economico complessivo (DE)								
Deprezzamento Totale DT = (Dfi + Dfu + DE)								
							-1.237.585,03	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO VM = VA + VNC - DT EURO							3.712.755,08	
VALORE DI LIQUIDAZIONE VPR * 0,75							2.784.566,31	

Valore di mercato

€ 3.712.755,08

Valore di liquidazione

€ 2.784.566,31

RIEPILOGO

IMMOBILE	RAPPORTO DI VALUTAZIONE		RAPPORTO DI CONGRUITA'	
	VALORE DI MERCATO	VALORE DI PR	VALORE DI MERCATO	VALORE DI PR
VITTORIO VENETO	€ 1.127.000,00	€ 900.000,00	€ 1.490.000,00	€ 1.118.000,00
GEMONA	€ 4.000.000,00		€ 3.713.000,00	€ 2.785.000,00

Valori di vendita forzata (arrotondati)

IMMOBILE	RAPPORTO DI CONGRUITA'		VALORI IPOTETICI DI VENDITA
	VALORE DI MERCATO	VALORE DI PR	VALORE DI RICAPO A MEZZO ASTA
VITTORIO VENETO	€ 1.490.000,00	€ 1.118.000,00	€ 670.000,00
GEMONA	€ 3.713.000,00	€ 2.785.000,00	€ 1.670.000,00

Udine, 28 Maggio 2015

(Geom. Daniele Dal Bo)



(Per. Ind. Ed. Carlo Maria Sala)



TRIBUNALE DI UDINE
- Cancelleria dei Fallimenti -

Verbale di deposito ed asseverazione

L'anno 2015, addì _____ del mese di _____ in Udine, avanti il Giudice Delegato sono personalmente comparsi il Geom. Daniele Dal Bo e il Per. Ind. Ed. Carlo Maria Sala i quali, in esecuzione dell'incarico ricevuto, presentano il su esteso elaborato di stima e chiedono di asseverarlo mediante giuramento.-

Per invito del Giudice ripetono pertanto la formula: *"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere la verità"*.-

Sulle sue generalità si qualificano:

- "Sono e mi chiamo Daniele Dal Bo, nato a Udine il 12/11/1950 ed ivi residente con studio tecnico in Via Petrarca n. 3, di professione geometra".-
- "Sono e mi chiamo Carlo Maria Sala, nato a Udine il 13/11/1963 ed ivi residente con studio tecnico in Viale Venezia n. 289, di professione perito industriale edile".-

Dal che è verbale.-

L.C.S.



(Geom. Daniele Dal Bo)



(Per. Ind. Ed. Carlo Maria Sala)

Il Giudice Delegato

