

Supermercato In Majano (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		70,0	mq	4.226,00	295.820,00		
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 2,8% 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%		€	295.820,00	7.395,50		
Costo area (CA)						303.215,50		
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	1.410	1.418.460,00		
	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	1.410	32.430,00		
	Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione OUCC		7,00	€/mq	1.410	9.870,00		
	Onerari professionali OP = op% x (CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC)	7%		€	1.418.460,00	99.292,20		
	Spese generali e amminist. SG = 2% x (COB+CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC+OU)	2%		€	1.460.760,00	29.215,20		
	Spese di commercializzazione SC = 2% x VM (Valore di mercato)	2%			0,00	0,00		
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC)						1.589.267,40		
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]	303.216	3,50%	18	50,00%	8.028,65	
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione		OFC = d CC [(1+r)^n - 1]	1.589.267	3,50%	9	50,00%	20.769,18	
Oneri finanziari (OF)						28.797,83		
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)	303.216	8.029	311.244,15	5,00%	15.562,21	
Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari		UPC = p (CC + OFC)	1.589.267	20.769	1.610.036,58	5,00%	80.501,83	
Utile del promotore (UP)						96.064,04		
Valore di riproduzione a nuovo (VRN) = (CA)+(CC)+(OF)+(UP)						2.017.344,77		
Deprezzamenti								
Deprezzamento Fisico (Dfi)		Età apparente t1 (anni)	Vita Utile t2 (anni)	A = t1/t2 (%)	Incidenza in (%)	Quota (%)	Valori €	
Quota deprezzamento strutture		15	70	0,21	60%	5,64%		
Quota deprezzamento finiture		((100*(t1/t2)+20)*(100*(t1/t2)+20))/140 - 2,86)*IN						
Quota deprezzamento impianti		5	30	0,17	20%	1,35%		
Quota deprezz. Fisico totale		QDF				9,31%		
Costi totali dell'area		VA = (CA + OFA + UPA)					326.806,36	
Costi totali di costruzione a nuovo		VNC = (CC + OFC + UPC)					1.690.538,41	
Deprezzamento fisico complessivo		Dfi = QDF*VNC					-157.375,22	
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 in base alla perdita di reddito	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	1410	0,00	12,00	0,00	75%	1,00%	0	
Affitto al momento attuale	1410	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						
						-185.996,96		
Deprezzamento economico complessivo (DE)						-185.996,96		
Deprezzamento Totale	DT = (Dfi + Dfu + DE)						-343.372,17	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO VM = VA + VNC - DT EURO						1.673.972,60		
VALORE DI LIQUIDAZIONE VPR * 0,75						1.255.479,45		

Valore di mercato

€ 1.673.972,60

Valore di liquidazione

€ 1.255.479,45

## Supermercato in Oderzo (Tv)



Ubicazione	<b>ODERZO (TV) - VIA CESARE BATTISTI</b>
Destinazione	<b>SUPERMERCATO</b>
Proprietà	<b>IMMOBILCOOPCA</b>

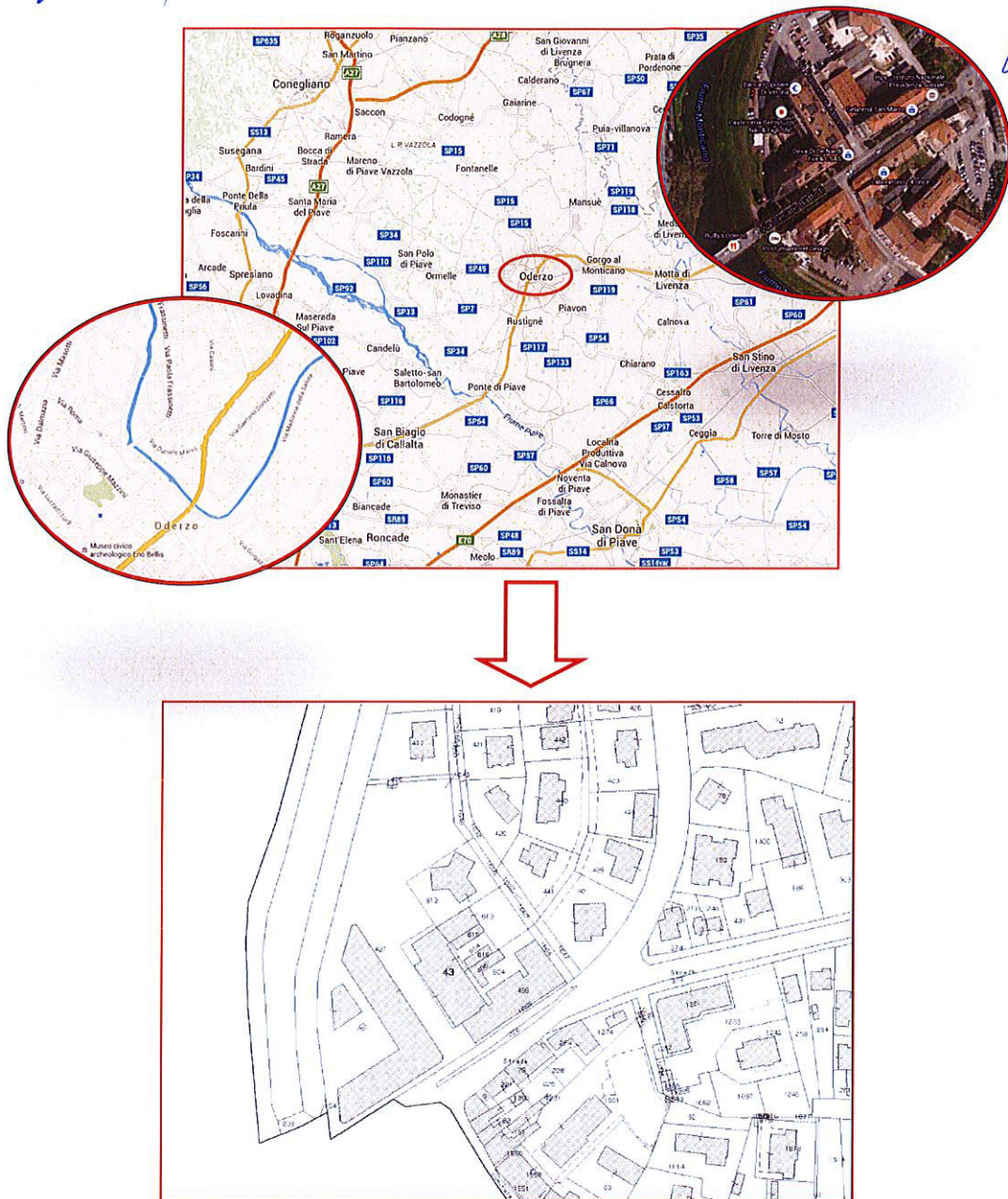
**Superficie** da "Specificazione misura superfici" del Rapporto di valutazione:

Negoziò	562,00	Mq.
Magazzino	361,00	Mq.
Area scoperta in quota	189,00	Mq.

**Più probabile valore di mercato nel rapporto esaminato** € 1.450.000,00

**Valore di liquidazione nel rapporto esaminato** € 1.088.000,00





Unità immobiliare destinata all'esercizio di attività di supermercato, facente parte di un compendio condominiale ubicato in Comune di Oderzo (Tv), in Via Cesare Battisti.-

L'edificio è posizionato in contiguità al centro storico, in posizione ottimamente servita ad alta intensità demografica.-

Al supermercato spetta la pertinente quota della superficie scoperta comune oltre a porzione di area ad uso esclusivo.-

Supermercato In Oderzo (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		180,0	mq	1.061,00	190.980,00		
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 1,8% 5) Da euro 1.000.000 a euro 3.500.000 1% 6) Oltre 3.500.000 0,5%	3,0%		€	190.980,00	5.729,40		
Costo area (CA)						196.709,40		
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	923	928.538,00		
	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		
	Altri costi a corpo (cabina elettrica) CAC					0,00		
Oneri	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria OUPS		23,00	€/mq	923	21.229,00		
	Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione OUCC		7,00	€/mq	923	6.461,00		
	Oneri professionali OP = op% x (CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC)	7%		€	928.538,00	64.997,66		
	Spese generali e amministr. SG = 2% x (COB+CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC+OU)	2%		€	956.228,00	19.124,56		
	Spese di commercializzazione SC = 2% x VM (Valore di mercato)	2%			0,00	0,00		
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri Indiretti (CC)						1.040.350,22		
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]	196.709	3,50%	18	50,00%	5.208,54	
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione		OFC = d CC [(1+r)^n - 1]	1.040.350	3,50%	9	50,00%	13.595,71	
Oneri finanziari (OF)						18.804,26		
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)	196.709	5.209	201.917,94	5,00%	10.095,90	
Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari		UPC = p (CC + OFC)	1.040.350	13.596	1.053.945,93	5,00%	52.697,30	
Utile del promotore (UP)						62.793,19		
Valore di riproduzione a nuovo (VRN) = (CA)+(CC)+(OF)+(UP)						1.318.667,07		
Deprezzamenti								
Deprezzamento Fisico (Dfi)		Età apparente t1 (anni)	Vita Utile t2 (anni)	A = t1/t2 (%)	Incidenza in (%)	Quota (%)	Valori €	
Quota deprezzamento strutture		22	70	0,31	60%	9,62%		
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 impianti		7	20	0,35	20%	3,75%		
Quota deprezz. Fisico totale		QDF					15,48%	
Costi totali dell'area		VA = (CA + OFA + UP*A)					212.013,84	
Costi totali di costruzione a nuovo		VNC = (CC + OFC + UPC)					1.106.643,23	
Deprezzamento fisico complessivo		Dfi = QDF*VNC					-171.300,02	
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		923	0,00	12,00	0,00	75%	1,00%	0
Affitto al momento attuale		923	0,00	12,00	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					
		1.147.357,05	5%					-57.367,85
Deprezzamento economico complessivo (DE)								
Deprezzamento Totale DT = (Dfi + Dfu + DE)								
Deprezzamento Totale								
DT = (Dfi + Dfu + DE)								
Deprezzamento Totale								
DT = (Dfi + Dfu + DE)								
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO VM = VA + VNC - DT EURO						1.089.989,20		
VALORE DI LIQUIDAZIONE VPR * 0,75						817.491,90		

Valore di mercato

€ 1.089.989,20

Valore di liquidazione

€ 817.491,90

## Supermercato in Rivignano (Ud)



Ubicazione **RIVIGNANO (UD) – VIA VARMO N. 29**

Destinazione **SUPERMERCATO**

Proprietà **IMMOBILCOOPCA**

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

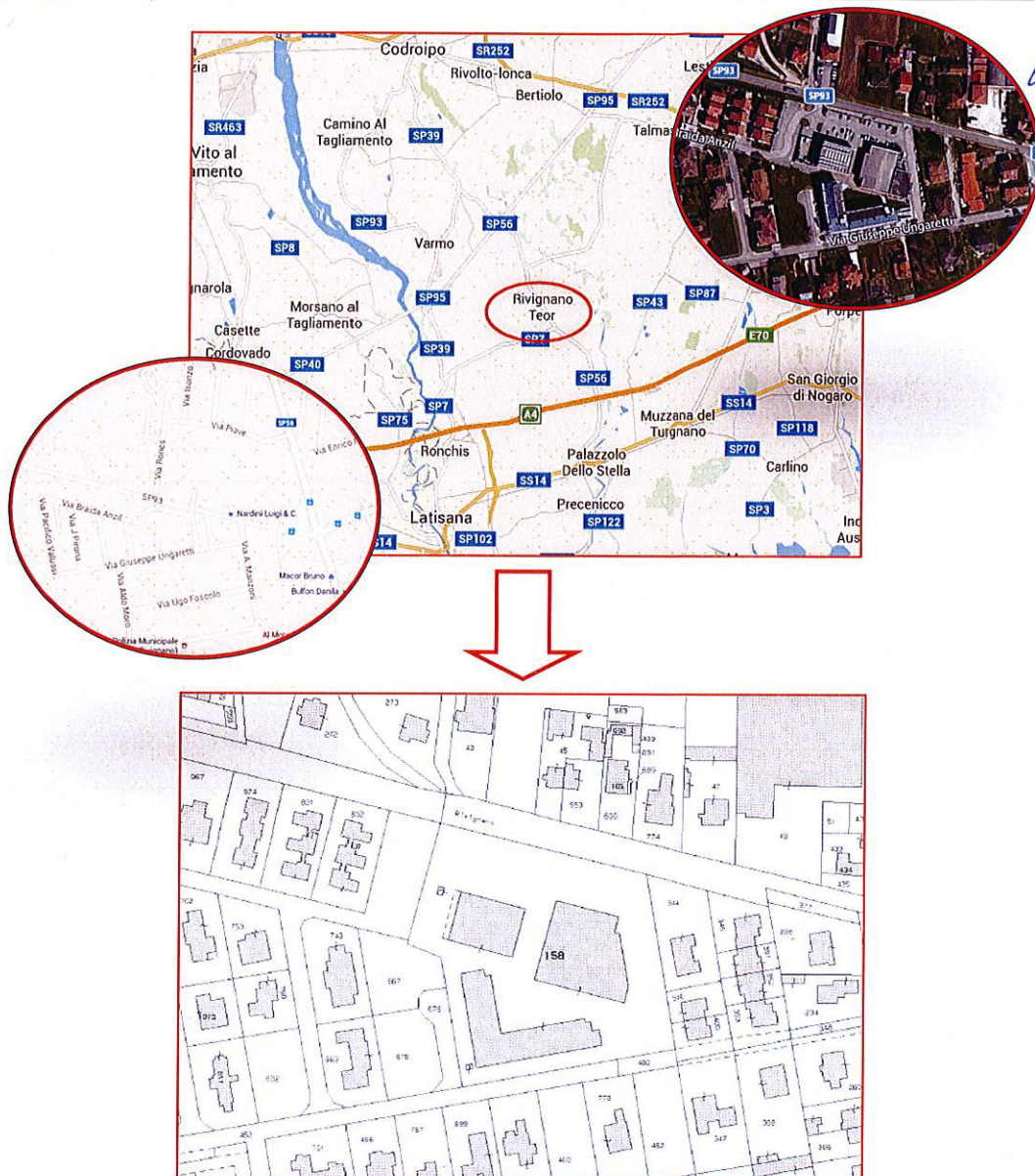
Negoziò 902,00 Mq.

Magazzino 398,00 Mq.

**Più probabile valore di mercato nel rapporto esaminato € 1.465.000,00**

**Valore di liquidazione nel rapporto esaminato € 1.100.000,00**





La realtà immobiliare di interesse si concreta in un supermercato facente parte di un ampio compendio condominiale a destinazione commerciale e residenziale, sito in Comune di Rivignano – Teor, Via Varmo n. 29.-

L'edificio sorge in una zona adiacente il centro storico di Rivignano, in area a prevalente sviluppo abitativo con ampi spazi verdi e comunque ben collegata ai centri vicini dalla rete viaria locale.-

Il complesso condominiale comprende anche un'ampia zona a parcheggio e transito comune alle unità costituenti il fabbricato.-

Supermercato in Rivignano (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	3.000,00	180.000,00		
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%	3,0%		€	180.000,00	5.400,00		
Costo area (CA)						185.400,00		
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	1.300	1.307.800,00		
	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.	1.300	29.900,00		
	Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione OUCC		7,00	€/mq.	1.300	9.100,00		
	Oneri professionali OP = op% x (CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC)	7%		€	1.307.800,00	91.546,00		
	Spese generali e amministr. SG = 2% x (COB+CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC+OU)	2%		€	1.346.800,00	26.936,00		
Spese di commercializzazione SC = 2% x VM (Valore di mercato)	2%			0,00	0,00			
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC)						1.465.282,00		
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]	185.400	3,50%	18	50,00%	4.909,09	
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione		OFC = d CC [(1+r)^n - 1]	1.465.282	3,50%	9	50,00%	19.148,89	
Oneri finanziari (OF)						24.057,98		
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)	185.400	4.909	190.309,09	5,00%	9.515,45	
Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari		UPC = p (CC + OFC)	1.465.282	19.149	1.484.430,89	5,00%	74.221,54	
Utile del promotore (UP)						83.737,00		
Valore di riproduzione a nuovo (VRN) = (CA)+(CC)+(OF)+(UP)						1.758.476,88		
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 deprezz. Fisico totale		QDF	7	20	0,35	20%	3,75%	
Costi totali dell'area		VA = (CA + OFA + UPA)					199.824,54	
Costi totali di costruzione a nuovo		VNC = (CC + OFC + UPC)					1.558.652,43	
Deprezzamento fisico complessivo		Dfi = QDF*VNC					-271.940,82	
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		1300	0,00	12,00	0,00	0,00	1,00%	0
Affitto al momento attuale		1300	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						
1.486.536,16		15%					-222.980,42	
Deprezzamento economico complessivo (DE)								
Deprezzamento Totale DT = (Dfi + Dfu + DE)								
						-494.921,25		
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO VM = VA + VNC - DT EURO						1.263.555,73		
VALORE DI LIQUIDAZIONE VPR * 0,75						947.666,80		

Valore di mercato

€ 1.263.555,73

Valore di liquidazione

€ 947.666,80

## Supermercato in Sacile (Pn)



Ubicazione **SACILE (TV) - VIA G. MATTEOTTI**

Destinazione **SUPERMERCATO**

Proprietà **IMMOBILCOOPCA**

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

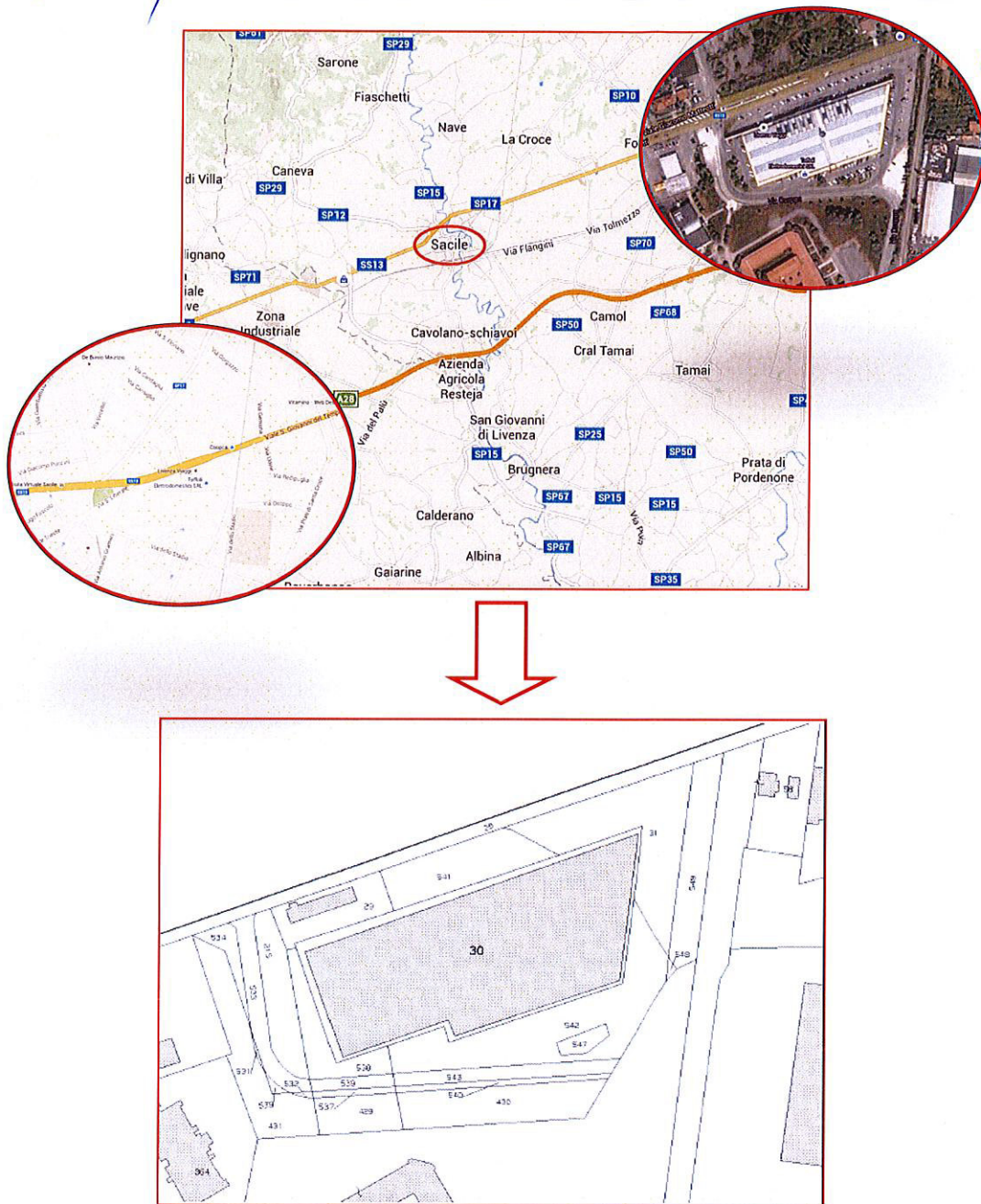
Negoziò 1.230,00 Mq.

Magazzino 565,00 Mq.

**Più probabile valore di mercato nel rapporto esaminato € 2.030.000,00**

**Valore di liquidazione nel rapporto esaminato € 1.523.000,00**





Trattasi di supermercato facente parte del complesso commerciale "Serenissima" sito in Comune di Sacile, Via Giacomo Matteotti n. 32.-

Il fabbricato si affaccia sulla Strada Statale n. 13, in zona a sviluppo prevalentemente commerciale ed artigianale alla periferia del centro di Sacile.-

Al'unità immobiliare di interesse compete la comproprietà per quota dell'area comune.-



## Supermercato in Spilimbergo (Pn)



Ubicazione **SPILIMBERGO (PN) – VIA CAVOUR**

Destinazione **SUPERMERCATO**

Proprietà **IMMOBILCOOPCA**

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

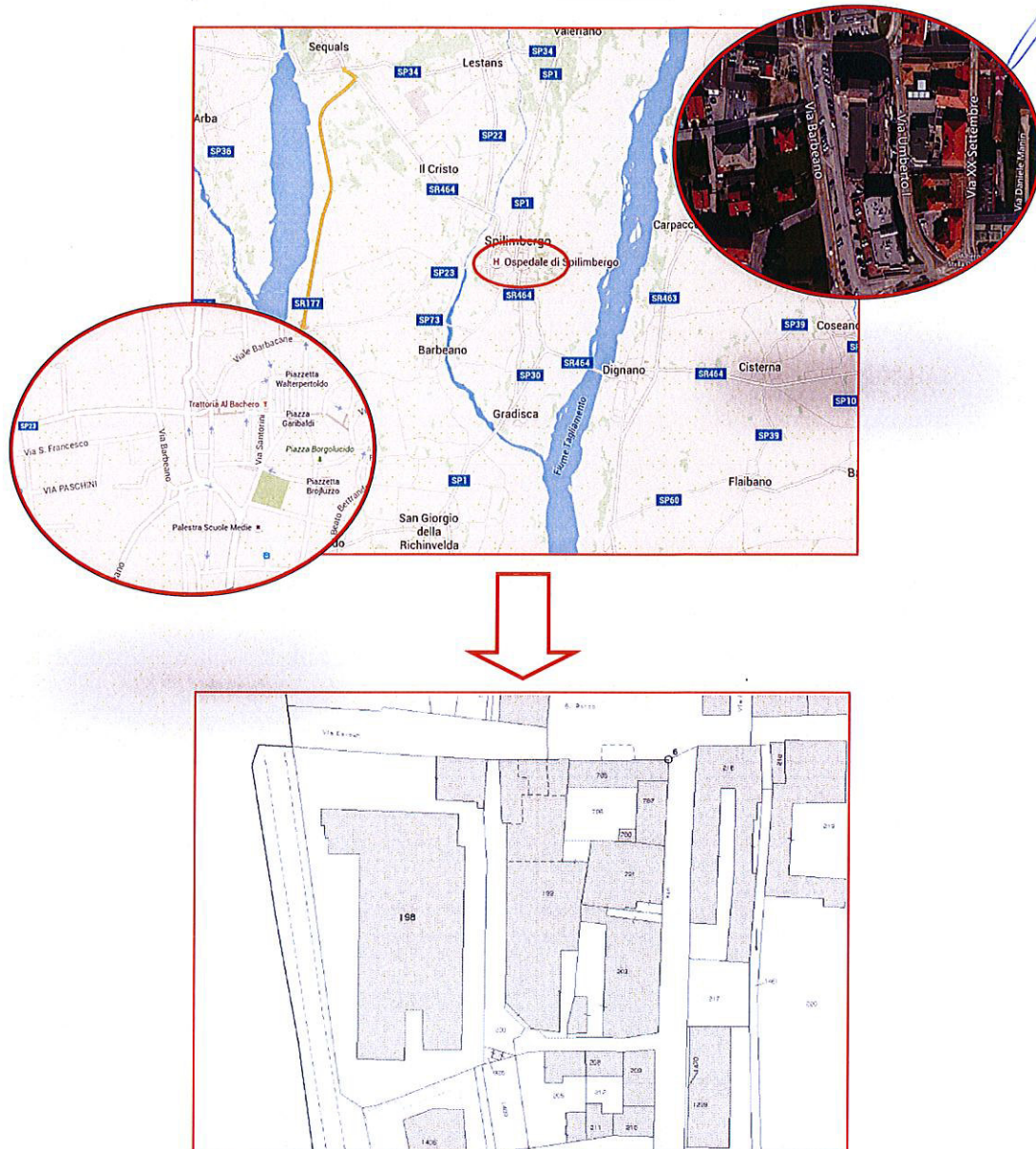
Negoziò 1.200,00 Mq.

Magazzino 480,00 Mq.

**Più probabile valore di mercato nel rapporto esaminato € 1.830.000,00**

**Valore di liquidazione nel rapporto esaminato € 1.373.000,00**





Trattasi di supermercato posto al piano terra di un compendio condominiale denominato "Julia" il quale evidenzia destinazioni sia commerciali che residenziali ed è sito in Comune di Spilimbergo in Via Cavour.-

L'edificio è posto in posizione limitrofa al centro storico di Spilimbergo, in zona a sviluppo residenziale di tipo intensivo.-

All'unità immobiliare di interesse competono le pertinenti quote dell'area esterna comune, oltre ad avere uso esclusivo su ulteriore porzione esterna.-

Supermercato in Spillimbergo (Pn)							
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		100,0	mq	1.680,00	168.000,00	
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%	3,0%		€	168.000,00	5.040,00	
Costo area (CA)						173.040,00	
Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato (CC)		Tasso o aliquota%	Prezzo Unilario	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	1.680	1.690.080,00	
	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	1.680	38.640,00	
	Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione OUCC		7,00	€/mq	1.680	11.760,00	
	Oneri professionali OP = op% x (CCG+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC)	7%		€	1.690.080,00	118.305,60	
	Spese generali e amministr. SG = 2% x (COB+CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC+OU)	2%		€	1.740.480,00	34.809,60	
	Spese di commercializzazione SC = 2% x VM (Valore di mercato)	2%			0,00	0,00	
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC)						1.893.595,20	
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) <sup>n</sup> - 1]	173.040	3,50%	18	50,00%	4.581,82
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione		OFC = d CC [(1+r) <sup>n</sup> - 1]	1.893.595	3,50%	9	50,00%	24.746,26
Oneri finanziari (OF)						29.328,07	
Utile del promotore (UP) 3-5% in funzione della commerciabilità, ed investimento		Costi €	Oneri finanziari	Costi tot. €	Alliquota p%	Utile €	
Utile sui costi diretti e indiretti dell'area e oneri finanziari		UPA = p (CA + OFA)	173.040	4.582	177.621,82	5,00%	8.881,09
Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari		UPC = p (CC + OFC)	1.893.595	24.746	1.918.341,46	5,00%	95.917,07
Utile del promotore (UP)						104.798,16	
Valore di riproduzione a nuovo (VRN) = (CA)+(CC)+(OF)+(UP)						2.200.781,44	
Deprezzamenti							
Deprezzamento Fisico (Dfi)		Età apparente t1 (anni)	Vita Utile l2 (anni)	A = l1/l2 (%)	Incidenza in (%)	Quota (%)	Valori €
Quota deprezzamento strutture		39	70	0,56	60%	22,85%	
Quota deprezzamento finiture		((100*t1/l2)+20)*(100*t1/l2+20)/140 - 2,86)*N					
Quota deprezzamento impianti		15	30	0,50	20%	6,43%	
Quota deprezz. Fisico totale		7	20	0,35	20%	3,75%	
QDF							33,03%
Costi totali dell'area		VA = (CA + OFA + UPA)					186.502,91
Costi totali di costruzione a nuovo		VNC = (CC + OFC + UPC)					2.014.258,53
Deprezzamento fisico complessivo		Dfi = QDF*VNC					-665.308,42
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 in base alla perdita di reddito	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	1680	0,00	12,00	0,00	75%	1,00%	0
Affitto al momento attuale	1680	0,00	12,00	0,00	0,00		
Differenza canone (a)					0,00		
Capitaliz. = a*(1+r) <sup>n</sup> -1 / r*(1+r) <sup>n</sup>							
Deprezzamento economico in base alla perdita di reddito (Depr)						0,00	
Deprezzamento per condizioni economiche attuali (Dece)	VRN-Dfi-Dfu	% deprezzamento					
						-230.317,95	
Deprezzamento economico complessivo (DE)						-230.317,95	
Deprezzamento Totale		DT = (Dfi + Dfu + DE)					-895.626,37
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO VM = VA + VNC - DT EURO						1.305.135,07	
VALORE DI LIQUIDAZIONE VPR * 0,75						978.851,30	

Valore di mercato

€ 1.305.135,07

Valore di liquidazione

€ 978.851,30