

RELAZIONE TECNICA SULLA CONGRUITÀ DELLE STIME



**SOCIETÀ COOPERATIVA CARNICA DI
CONSUMO**

GIUDICE DELEGATO

Dott. Lorenzo MASSARELLI

COMMISSARIO GIUDIZIALE

Dott.ssa Fabiola BELTRAMINI

I Tecnici incaricati


(Geom. Daniele Dal Bo)

Stamp: DANIELE DAL BO
ALBO GEOMETRI UDINE
N. 2152
UDINE


(Per. Ind. Ed. Carlo Maria Sala)

Stamp: Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Edilizia
per. Ind. SALA CARLO MARIA
N. 1000
provincia di UDINE

INDICE

1. Premesse	pag.	2
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 Coopca Società Cooperativa Carnica di Consumo	pag.	9
– Centro Distribuzione in Amaro (Ud)	pag.	9
– Negozio "Mini Market" in Amaro (Ud)	pag.	13
– Supermercato in Tarcento (Ud)	pag.	15
– Negozi insegna "Chelonia" in Tolmezzo (Ud)	pag.	18
– Supermercato in Buja (Ud)	pag.	21
– Negozio in Comeglians (Ud)	pag.	24
– Supermercato in Limena (Pd)	pag.	26
– Negozio in Ponte di Piave (Tv)	pag.	29
2.2. Immobili in proprietà ImmobilCoopca S.r.l.	pag.	32
– Supermercato in Codroipo (Ud)	pag.	32
– Uffici in Codroipo (Ud)	pag.	35
– Supermercato in Majano (Ud)	pag.	37
– Supermercato in Oderzo (Tv)	pag.	40
– Supermercato in Rivignano (Ud)	pag.	43
– Supermercato in Sacile (Tv)	pag.	46
– Supermercato in Spilimbergo (Pn)	pag.	49
– Supermercato in Tarvisio (Ud)	pag.	53
– Supermercato in Tolmezzo – Via Cooperativa (Ud)	pag.	56
– Supermercato in Tolmezzo – Via Cartotecnica (Ud)	pag.	60
RIEPILOGO	pag.	63

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 COOPCA – Società Cooperativa Carnica di Consumo e della IMMOBILCOOPCA, ricevuti unitamente all'incarico.-

1.3 Assunzioni preliminari

I Rapporti Valutativi d'interesse riguardano immobili situati nelle provincie di Padova, Treviso, Pordenone 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 prudentiali, 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 Coopca Società Cooperativa Carnica di Consumo

Centro di distribuzione in Amaro (Ud)



Ubicazione	AMARO (UD) – VIA COOPERATIVA
Destinazione	DEPOSITO E CENTRO DISTRIBUZIONE MERCI
Proprietà	COOPCA

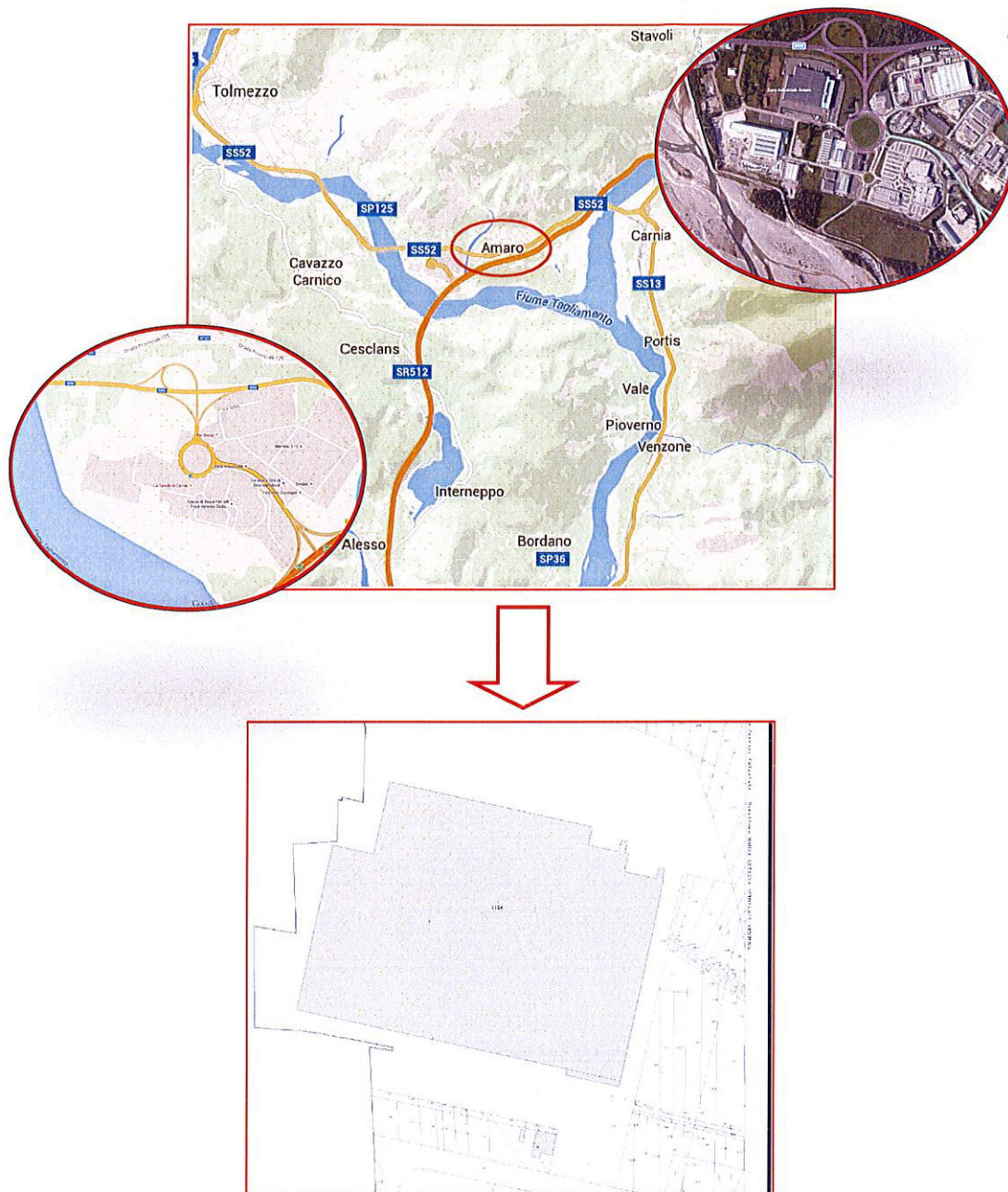
Superfici da "Specificazione misura superfici" del Rapporto di valutazione:

Deposito	19.407,00	Mq.
Locali accessori	2.183,00	Mq.
Reception, spogliatoi, ecc	590,00	Mq.
Uffici	2.840,00	Mq.
Area manovra esterna	18.070,00	Mq.
Area a verde	21.654,00	Mq.

Più probabile valore di mercato nel rapporto esaminato € **15.723.000,00**

Valore di liquidazione nel rapporto esaminato € **11.775.000,00**





Edificio indipendente a destinazione produttiva e direzionale, sito in Comune di Amaro, Via Cooperativa Carnica n. 2.-

Il fabbricato sorge nella zona industriale, artigianale e commerciale di Amaro, in prossimità del casello autostradale della A23.-

Il complesso edilizio ospita un'ampia area a magazzino per lo stoccaggio delle merci, gli uffici direzionali nonché accessori ed area esterna attrezzata per il carico scarico.-

Si evidenzia che le aree adibite a parcheggio situate a Sud e ad Est dell'edificio sono catastalmente intestate a terzi.-

L'edificio è completo di impianto per la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica, posto sulla copertura del fabbricato.- Tale opera è stata realizzata dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Tolmezzo sulla base di un contratto per la costituzione del diritto di superficie e servitù stipulato in data 27 aprile 2010, rep. 37.837, racc. 10.284 Notaio Eligio Garelli di Tolmezzo.- Dalla disamina dell'atto citato emerge che il diritto di superficie e le contestuali servitù sul vano tecnico al piano terra e sul collegamento del medesimo alla limitrofa cabina Enel, hanno durata ventennale e prevedono un corrispettivo per la COOPCA pari a € 125.000,00 da corrispondersi in due rate semestrali, oltre ad eventuali € 5.000,00 qualora la produzione annua dell'impianto superi i 1.200.000 kw.-

La sottostante valutazione non tiene conto della possibile incidenza "negativa" o "positiva" che la sussistenza del sopra richiamato contratto potrebbe generare nei confronti degli specifici obiettivi di un ipotetico acquirente.-

CE.DI. Centro di distribuzione in Amaro (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		25,0	mq	61.904,00	1.547.600,00	
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%	1,0%		€	1.547.600,00	15.476,00	
Costo area (CA)						1.563.076,00	
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 complesso industriale CCC - Costo DEI anno 2014 -		663,00	mq	21.590	14.314.170,00	
	Costo di costruzione Uffici, ecc. CCV		893,00	mq	3.430	3.062.990,00	
	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	25.020	575.460,00	
	Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione OUCC		7,00	€/mq	25.020	175.140,00	
	Oneri professionali OP = op% x (CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC)	3%		€	17.377.160,00	521.314,80	
	Spese generali e amministr. SG = 2% x (COB+CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC+OU)	2%		€	18.127.760,00	362.555,20	
	Spese di commercializzazione SC = 2% x VM (Valore di mercato)	2%			0,00	0,00	
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC)						19.011.630,00	
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]	1.563.076	3,50%	14	50,00%	32.004,99
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione		OFC = d CC [(1+r)^n - 1]	19.011.630	3,50%	9	50,00%	248.451,57
Oneri finanziari (OF)						280.456,56	
Utile del promotore (UP) 3-5% in funzione della commerciabilità, ad investimento		Costi €	Oneri finanziari	Costi tot. €	Aliquota p%	Utile €	
Utile sui costi diretti e indiretti dell'area e oneri finanziari		UPA = p (CA + OFA)	1.563.076	32.005	1.595.080,99	5,00%	79.754,05
Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari		UPC = p (CC + OFC)	19.011.630	248.452	19.260.081,57	5,00%	963.004,08
Utile del promotore (UP)						1.042.758,13	
Valore di riproduzione a nuovo (VRN) = (CA)+(CC)+(OF)+(UP)						21.897.920,69	
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	70%	0,95%	
Quota deprezzamento finiture		((100*t1/t2)+20)*(100*t1/t2)+20)/140 - 2,85)*IN	3	30	0,10	10%	0,36%
Quota deprezzamento impianti		3	20	0,15	20%	1,18%	
Quota deprezz. Fisico totale		QDF				2,48%	
Costi totali dell'area		VA = (CA + OFA + UPA)					1.674.835,04
Costi totali di costruzione a nuovo		VNC = (CC + OFC + UPC)					20.223.085,85
Deprezzamento fisico complessivo		Dfi = QDF * VNC					-501.903,97
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	25020	0,00	12,00	0,00	0,00	1,00%	0
Affitto al momento attuale	25020	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					
	21.396.016,72	30%					-6.418.805,02
Deprezzamento economico complessivo (DE)						-6.418.805,02	
Deprezzamento Totale		DT = (Dfi + Dfu + DE)					-6.920.708,99
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO VM = VA + VNC - DT EURO						14.977.211,71	
VALORE DI LIQUIDAZIONE VPR * 0,50						7.488.605,85	

Valore di mercato

€ 14.977.211,71

Valore di liquidazione

€ 7.488.605,85