

Supermercato in Limena (Pd)



Ubicazione **LIMENA (PD) - VIA F.LLI CERVI N. 3**

Destinazione **SUPERMERCATO**

Proprietà **COOPCA**

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

Negoziò 1.650,00 Mq.

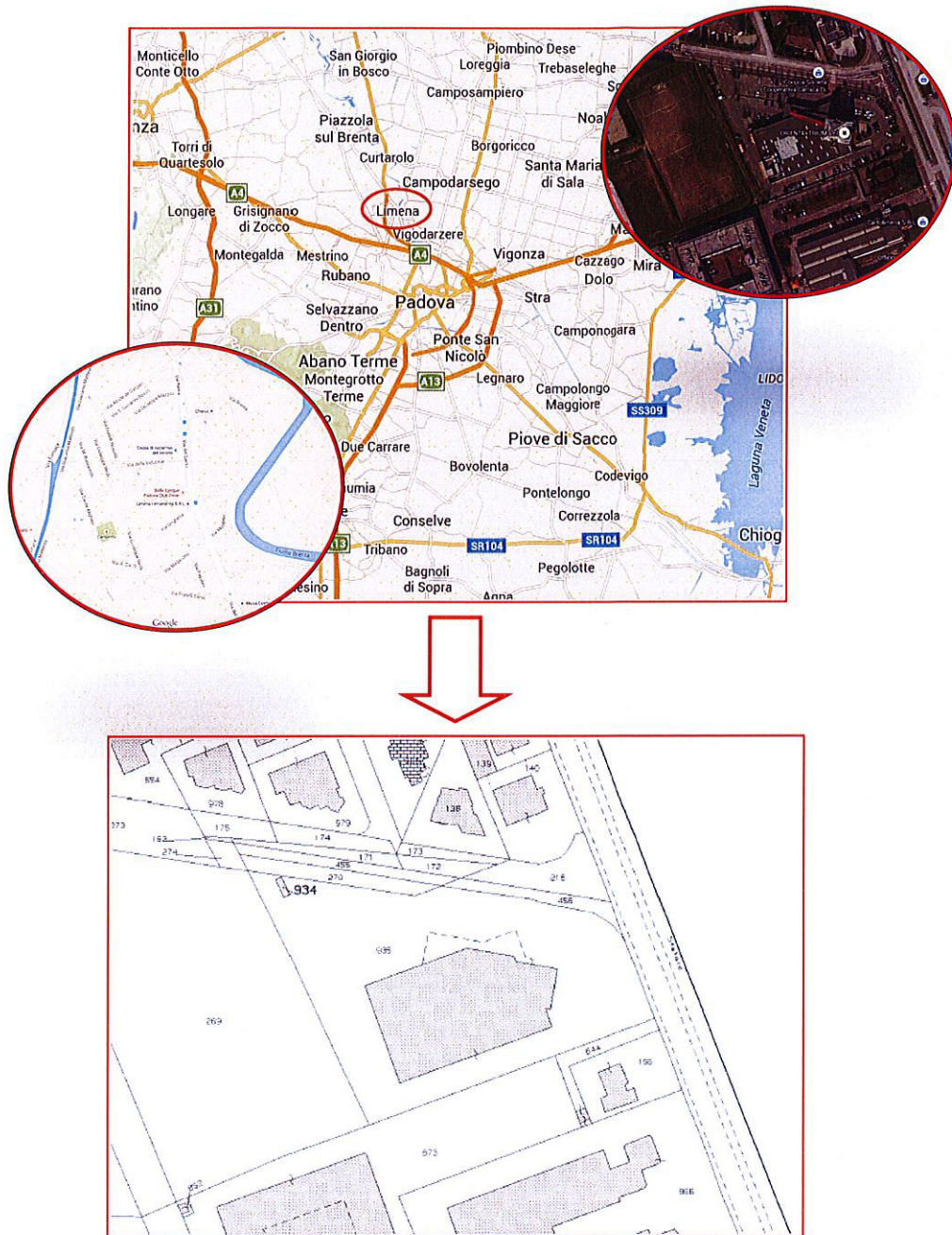
Magazzino 180,00 Mq.

Deposito 190,00 Mq.

Più probabile valore di mercato nel rapporto esaminato € 3.916.000,00

Valore di liquidazione nel rapporto esaminato € 2.937.000,00





Trattasi di unità immobiliare a destinazione supermercato facente parte di un complesso edilizio commerciale-direzionale sito in Comune di Limena (Pd), Via Fratelli Cervi.-

Il compendio immobiliare si colloca in zona periferica rispetto al centro dell'abitato di Limena, in un'area caratterizzata da edificazioni recenti in lottizzazione e ben servita dalle principali reti viarie.-

All'unità commerciale compete area scoperta ad uno parcheggio.-

Supermercato in Limena (Pd)								
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		250,0	mq	5.135,00	1.283.750,00		
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%		€	1.283.750,00	12.837,50		
Costo area (CA)						1.296.587,50		
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 -		1.302,00	mq	2.020	2.630.040,00		
	Costo di costruzione vari, ecc. CCV			mq		0,00		
	Costo di sistemazione superfici esterne CSE -			mq		0,00		
	Costo di costruzione recinzioni 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	2.020	46.460,00		
	Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione OUCC		7,00	€/mq	2.020	14.140,00		
	Oneri professionali OP = op% x (CC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC)	7%		€	2.630.040,00	184.102,80		
	Spese generali e amministr. SG = 2% x (COB+CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC+OU)	2%		€	2.690.640,00	53.812,80		
	Spese di commercializzazione SC = 2% x VM (Valore di mercato)	2%			0,00	0,00		
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC)						2.928.555,60		
Oneri finanziari (OF)		Costi €	Tasso r %	Tampi (mesi)	Quota di debito d%	Oneri finanziari		
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area		OFA = d * CA * [(1+r)^n - 1]	1.296.588	3,50%	18	50,00%	34.331,52	
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione		OFC = d CC [(1+r)^n - 1]	2.928.556	3,50%	9	50,00%	38.271,53	
Oneri finanziari (OF)						72.603,05		
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)	1.296.588	34.332	1.330.919,02	5,00%	66.545,95	
Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari		UPC = p (CC + OFC)	2.928.556	38.272	2.966.827,13	5,00%	148.341,36	
Utile del promotore (UP)						214.887,31		
Valore di riproduzione a nuovo (VRN) = (CA)+(CC)+(OF)+(UP)						4.612.633,46		
Deprezzamenti								
Deprezzamento Fisico (Dfi)		Età apparente t1 (anni)	Vita Utile t2 (anni)	A = t1/t2 (%)	Incidenza in (%)	Quota (%)	Valori €	
Quota deprezzamento struttura		9	70	0,13	60%	2,91%		
Quota deprezzamento finiture		((100*(t1/t2)+20)*((100*(t1/t2)+20))/140 - 2,86)*IN						
Quota deprezzamento impianti		9	20	0,45	20%	5,46%		
Quota deprezz. Fisico totale		QDF					11,37%	
Costi totali dell'area		VA = (CA + OFA + UPA)					1.397.484,97	
Costi totali di costruzione a nuovo		VNC = (CC + OFC + UPC)					3.115.168,49	
Deprezzamento fisico complessivo		Dfi = QDF*VNC					-354.318,17	
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.3.2.4 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	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	2020	0,00	12,00	0,00	75%	1,00%	0	
Affitto al momento attuale	2020	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						
4.158.315,28		10%					-415.831,53	
Deprezzamento economico complessivo (DE)						-415.831,53		
Deprezzamento Totale		DT = (Dfi + Dfu + DE)					-770.149,70	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO VM = VA + VNC - DT EURO						3.742.483,76		
VALORE DI LIQUIDAZIONE VPR * 0,75						2.806.862,82		

Valore di mercato

€ 3.742.483,76

Valore di liquidazione

€ 2.806.862,82

Negozio in Ponte di Piave (Tv)



Ubicazione	PONTE DI PIAVE (TV) – P.ZZA SARAJEVO N. 1
Destinazione	NEGOZIO
Proprietà	COOPCA

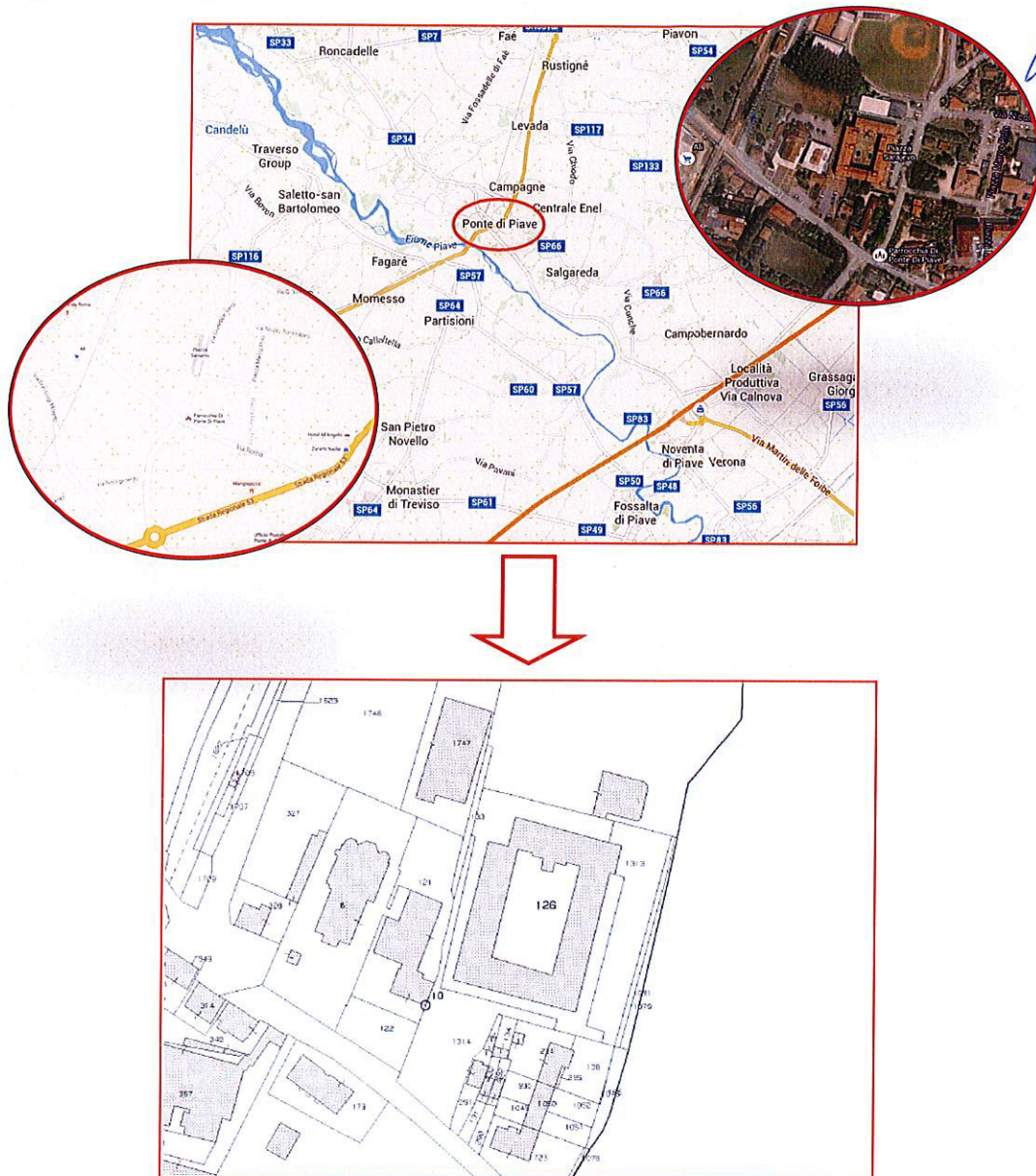
Superficie da "Specificazione misura superfici" del Rapporto di valutazione:

Negozio	375,00	Mq.
Magazzino	110,00	Mq.
Accessori	25,00	Mq.
Autorimessa	15,00	Mq.

Più probabile valore di mercato nel rapporto esaminato € **681.500,00**

Valore di liquidazione nel rapporto esaminato € **511.000,00**





L'unità immobiliare di interesse è costituita da un negozio (supermercato) attualmente non in esercizio, nonché autorimessa, il tutto compreso in un edificio condominiale di pregio a destinazione residenziale-commerciale-direzionale, sito in Comune di Ponte di Piave, Piazza Sarajevo n.1.-

Il fabbricato di colloca in area non distante dal centro e contraddistinta da uno sviluppo prevalentemente residenziale; la zona è ben collegata al centro abitato di Ponte di Piave sia dalla rete viaria che dal sistema di trasporto pubblico.- All'unità di interesse competono le pertinenti quote dell'area scoperta comune.-

Negozio in Ponte di Piave (Tv)
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO FINANZIARIO

1 Reddito lordo annuo (Rla)

Ipotezzato OMI			
€/mq. mese	Superficie mq.	canone lordo mensile	reddito lordo annuale (Rla)
4,70	450,00	2.115,00	25.380,00
		0,00	0,00
			25.380,00

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 Agenzia delle Entrate-Teritorio

VALORE COMMERCIALE

Valore al mq. min.	Superficie mq.	Valore min
1250,00	450,00	562.500,00
Valore al mq. max.		Valore max
1550,00	450,00	697.500,00

REDDITO LORDO ANNUALE

Valore locazione (€/mq. mese) max	Superficie mq.	Locazione max/anno
6,90	450,00	37.260,00
Valore locazione (€/mq. mese) min		Locazione min/anno
4,70	450,00	25.380,00

$r_{\text{medio}} = 4,97\%$

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}	4,97%	-1,00%	3,97%
r_{max}	4,97%	1,00%	5,97%

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

$$\text{GRM max} = 1 / r_{\text{min}} = \frac{1}{3,97\%} = 25,17985612$$

$$\text{GRM min} = 1 / r_{\text{max}} = \frac{1}{5,97\%} = 16,74641148$$

$$\text{GRM medio} = (\text{GRM max} + \text{GRM min}) \times \frac{1}{2} = 20,9631338$$

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:
 $(\text{GRM max} - \text{GRM min}) / 2$ valore max +/- 4,216722316

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 +/-
		+	-	-	+	
Conte sto	1	Ubicazione dell'immobile	0,50	0,00		0,5270903
	2	Qualità dell'ambiente esterno	1,00	0,00		0,21
	3	Disponibilità di parcheggi	1,00	0,00		1,05
	4	Accessi al fabbricato	0,50	0,00		0,21
Immobile	5	Altezza maglia strutturale dell'edificio.	0,00	0,00		0,21
	6	Qualità impiantistica e finiture	0,00	0,00		0,63
	7	Età dell'edificio.	0,00	-0,30		0,42
	8	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamenti alle norme igienico sanitarie e al risparmio energetico	0,00	-1,00		0,74
	9	Idoneità strutturali e statiche	0,00	0,00		0,21
Somma delle influenze		3,00	-1,30			4,2167223

Per cui si avrà:

$$\text{GRM} = \text{GRM medio} + \sum (A) - \sum (D) = 22,6631338$$

E Determinazione del saggio di capitalizzazione

$$r = 1 / \text{GRM} = \frac{1}{22,6631338} = 4,41\%$$

Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito

$$V = \text{Rla} / r$$

3 VALORE	=	25.380,00	=	EURO	575.190,34
		4,41%			
VALORE DI LIQUIDAZIONE	=	EURO		431.392,75	

Valore di mercato

€ 575.190,34

Valore di liquidazione

€ 431.392,75

2.2 Immobili in proprietà ImmobilCoopca Sr.l.

Supermercato in Codroipo (Ud)



Ubicazione **CODROIPO (UD) – VIALE DUODO N. 4**

Destinazione **SUPERMERCATO**

Proprietà **IMMOBILCOOPCA**

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

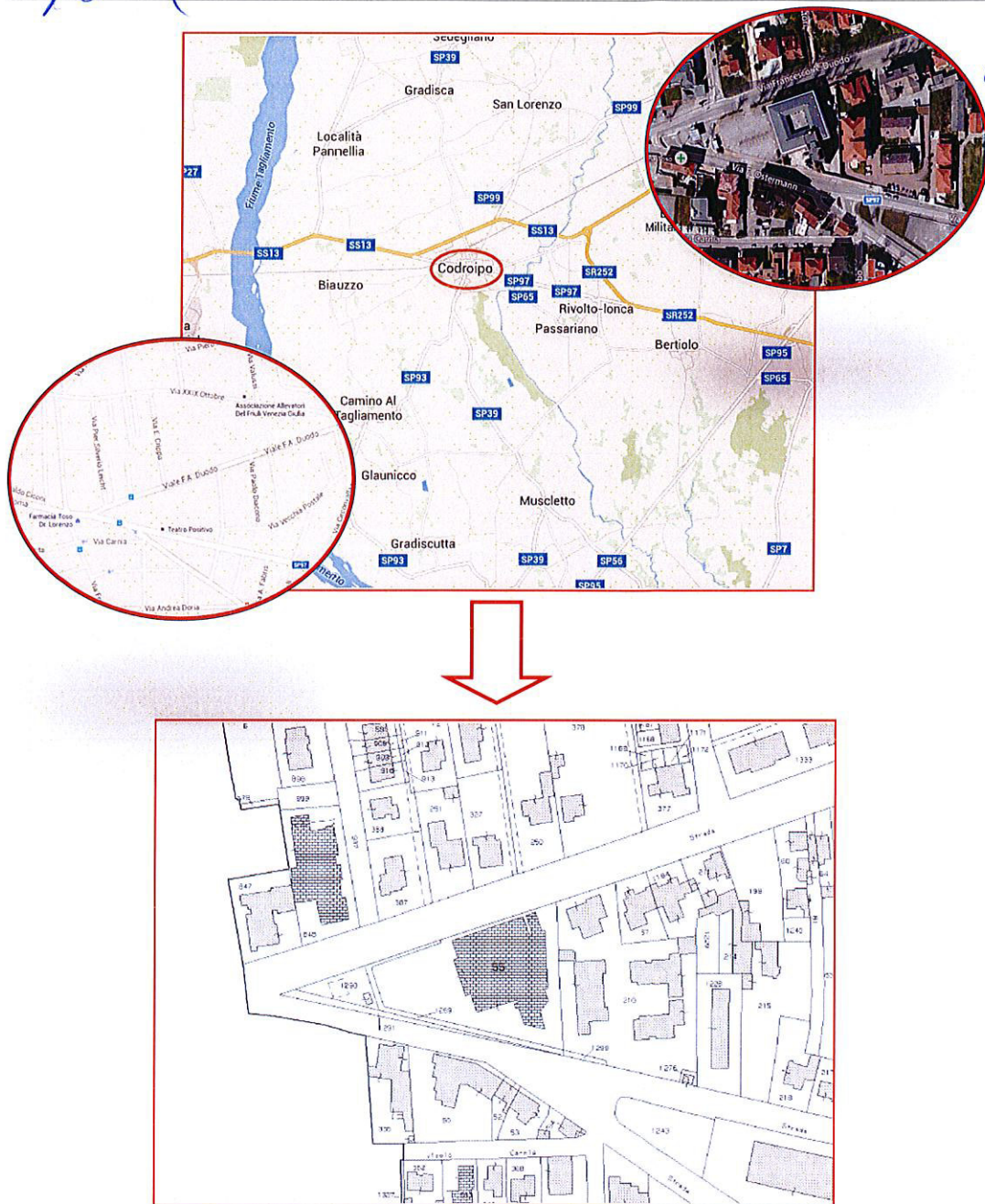
Negozio 1.853,00 Mq.

Magazzino 734,00 Mq.

Più probabile valore di mercato nel rapporto esaminato **€ 2.310.500,00**

Valore di liquidazione nel rapporto esaminato **€ 1.732.000,00**





La realtà immobiliare di interesse è costituita da un supermercato compreso in un ampio edificio commerciale-direzionale-residenziale sito in Comune di Codroipo, Viale Duodo n. 4.-

Il fabbricato si colloca alle porte del centro storico di Codroipo, in una zona a prevalente destinazione residenziale ed in prossimità del polo scolastico e sportivo.-

Il supermercato usufruisce di area scoperta a parcheggio.-

Supermercato in Codroipo (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		100,0	mq	3.933,00	393.300,00		
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%		€	393.300,00	9.832,50		
Costo area (CA)						403.132,50		
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	2.587	2.602.522,00		
	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	2.587	59.501,00		
	Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione OUCC		7,00	€/mq	2.587	18.109,00		
	Oneri professionali OP = op% x (CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC)	7%		€	2.602.522,00	182.176,54		
	Spese generali e amministr. SG = 2% x (COB+CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC+OU)	2%		€	2.680.132,00	53.602,64		
Spese di commercializzazione SC = 2% x VM (Valore di mercato)						0,00		
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC)						2.915.911,18		
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]	403.133	3,50%	18	50,00%	10.674,29	
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione		OFC = d CC [(1+r)^n - 1]	2.915.911	3,50%	9	50,00%	38.103,29	
Oneri finanziari (OF)						48.780,58		
Utile del promotore (UP) 3-5% in funzione della commerciabilità, ed investimento		Costi €	Oneri finanziari	Costi tot. €	Aliquota µ%	Utile €		
Utile sui costi diretti e indiretti dell'area e oneri finanziari		UPA = p (CA + OFA)	403.133	10.674	413.806,79	5,00%	20.690,34	
Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari		UPC = p (CC + OFC)	2.915.911	38.106	2.954.017,47	5,00%	147.700,87	
Utile del promotore (UP)						168.391,21		
Valore di riproduzione a nuovo (VRN) = (CA)+(CC)+(OF)+(UP)						3.536.216,47		
Deprezzamenti								
Deprezzamento Fisico (Dfi)		Età apparente t1 (anni)	Vita Utile t2 (anni)	A = t1/t2 (%)	Incidenza in (%)	Quota (%)	Valori €	
Quota deprezzamento struttura		35	70	0,50	60%	19,28%		
Quota deprezzamento finiture		((100*t1/t2)+20)*((100*t1/t2)+20)/140 - 2,86)*t1N						
Quota deprezzamento impianti		10	30	0,33	20%	3,49%		
Quota deprezz. Fisico totale		ODF				29,20%		
Costi totali dell'area		VA = (CA + OFA + UPA)					434.497,13	
Costi totali di costruzione a nuovo		VNC = (CC + OFC + UPC)					3.101.718,35	
Deprezzamento fisico complessivo		Dfi = QDF*VNC					-905.810,07	
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 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	2587	0,00	12,00	0,00	75%	1,00%	0	
Affitto al momento attuale	2587	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						
	2.630.405,40	20%					-526.081,08	
Deprezzamento economico complessivo (DE)						-526.081,08		
Deprezzamento Totale		DT = (Dfi + Dfu + DE)					-1.431.891,15	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO VM = VA + VNC - DT EURO						2.104.324,32		
VALORE DI LIQUIDAZIONE VPR * 0,75						1.578.243,24		

Valore di mercato

€ 2.104.324,32

Valore di liquidazione

€ 1.578.243,24

Uffici in Codroipo (Ud)



Ubicazione **CODROIPO (UD) – VIALE DUODO N. 4**

Destinazione **UFFICI**

Proprietà **IMMOBILCOOPCA**

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

Uffici 160,00 Mq.

Terrazze 52,00 Mq.

Più probabile valore di mercato nel rapporto esaminato € **94.600,00**

Valore di liquidazione nel rapporto esaminato € **75.000,00**



Supermercato in Majano (Ud)



Ubicazione **MAJANO (UD) – VIA UDINE N. 16**

Destinazione **SUPERMERCATO**

Proprietà **IMMOBILCOOPCA**

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

Negoziò 977,00 Mq.

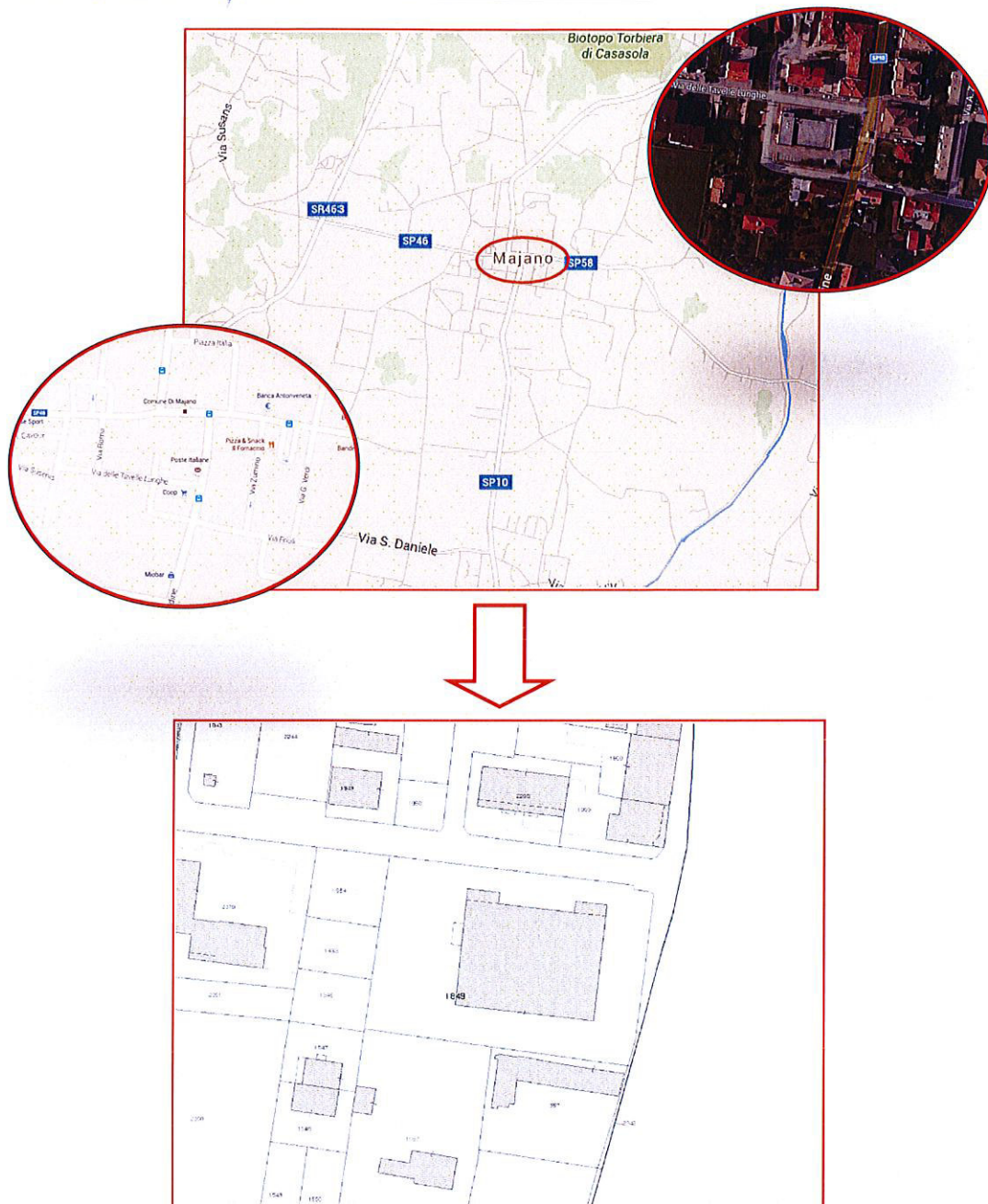
Magazzino 433,00 Mq.

Area scoperta 4.226,00 Mq.

Più probabile valore di mercato nel rapporto esaminato € 2.289.000,00

Valore di liquidazione nel rapporto esaminato € 1.717.000,00





Edificio commerciale destinato a supermercato collocato in Comune di Majano, Via Udine n. 16.

La zona in cui sorge il fabbricato, prossima al centro, è caratterizzata da destinazioni prevalentemente residenziali.-

L'edificio è completato da ampia area esterna per il parcheggio autoveicoli oltre a transito, carico e scarico.-