

Supermercato in Spillimbergo (Pn)
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO FINANZIARIO

1 Reddito lordo annuo (Rla)

Ipollizzato OMI			
€/mq. mese	Superficie mq.	canone lordo mensile	reddito lordo annuale (Rla)
4,50	1.440,00	6.480,00	77.760,00
		0,00	0,00
			77.760,00

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 del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio VALORE COMMERCIALE

Valore al mq. max	Superficie mq.	Valore max.
1400,00	1440,00	2.016.000,00
Valore al mq. min.		Valore min.
1000,00	1440,00	1.440.000,00

REDDITO LORDO ANNUALE

Valore locazione (€/mq. mese) max	Superficie mq.	Locazione max/anno
9,00	1440,00	155.520,00
Valore locazione (€/mq. mese) min		Locazione min/anno
6,00	1440,00	103.680,00

$r_{\text{medio}} = 7,50\%$

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}	7,50%	-1,00%	6,50%
r_{max}	7,50%	1,00%	8,50%

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

$$\text{GRM max} = 1 / r_{\text{min}} = \frac{1}{6,50\%} = 15,38461538$$

$$\text{GRM min} = 1 / r_{\text{max}} = \frac{1}{8,50\%} = 11,76470588$$

$$\text{GRM medio} = (\text{GRM max} + \text{GRM min}) \times \frac{1}{2} = 13,57466063$$

C Definizione della tabella delle max agglunte e detrazioni al GRM

Per tener conto della specificità dell'immobile, si potranno effettuare sul GRM medio delle agglunte e detrazioni la cui sommatoria non potrà superare il semintervallo tra gli estremi della fascia di oscillazione ovvero:
(GRM max - GRM min) / 2 valore max +/- 1,809954751

D Definizione della tabella delle max agglunte e detrazioni al GRM

Tabella delle agglunte e detrazioni al GRM dell'immobile in esame

Conte sto	Ambito	Caratteristica	Agglunte (A) / Detrazioni (D)		Max +/-
			+	-	
Immobile	1	Ubicazione dell'immobile	1,00	0,00	0,2262443
	2	Qualità dell'ambiente esterno	0,00	0,00	0,09
	3	Disponibilità di parcheggi	0,00	0,00	0,45
	4	Accessi al fabbricato	1,00	0,00	0,09
	5	Altezza maglia strutturale dell'edificio.	0,00	0,00	0,09
	6	Qualità impiantistica e finiture	0,00	0,00	0,27
	7	Età dell'edificio.	1,00	-0,50	0,18
	8	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamenti alle norme igienico sanitarie e al risparmio energetico	0,00	-0,50	0,32
	9	Idoneità strutturali e statiche	1,00	1,00	0,09
Somma delle influenze			4,00	0,00	1,8099548

Per cui si avrà:
GRM = GRM medio + $\sum (A) - \sum (D)$ = 17,57466063

E Determinazione del saggio di capitalizzazione

$$r = 1 / \text{GRM} = \frac{1}{17,57466063} = 5,69\%$$

Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito
 $V = Rla / r$

3 VALORE	=	77.760,00	= EURO	1.366.605,61
		5,69%		
VALORE DI LIQUIDAZIONE	=		= EURO	1.024.954,21

Valore di mercato € 1.366.605,61
Valore di liquidazione € 1.024.954,21

Supermercato in Tarvisio (Ud)



Ubicazione **TARVISIO (UD) – VIA VITTORIO VENETO N. 312**

Destinazione **SUPERMERCATO**

Proprietà **IMMOBILCOOPCA**

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

Negoziò 997,00 Mq.

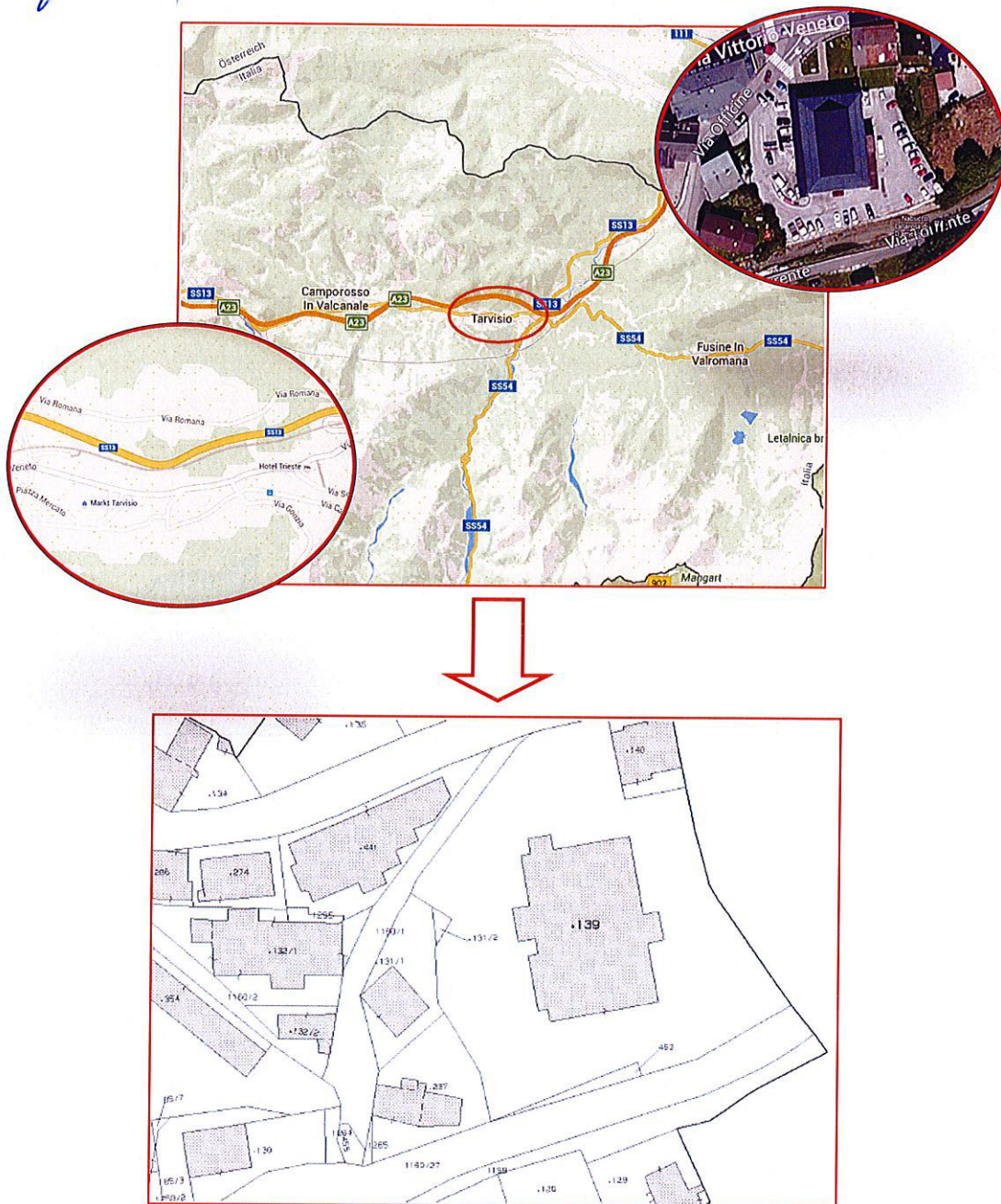
Magazzino 603,00 Mq.

Area scoperta 3.420,00 Mq.

Più probabile valore di mercato nel rapporto esaminato € 1.550.000,00

Valore di liquidazione nel rapporto esaminato € 1.163.000,00





Trattasi di edificio adibito ad attività di supermercato, sito in Comune di Tarvisio, Via Vittorio Veneto n. 312.-

Il fabbricato sorge nel centro dell'abitato di Tarvisio, in zona ad alta densità residenziale e ben fornita dei principali servizi.-

La costruzione gode di area esterna ad uso esclusivo per il parcheggio di autovetture.-

Supermercato in Tarvisio (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	3.420,00	239.400,00		
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%	3,0%		€	239.400,00	7.182,00		
Costo area (CA)						246.582,00		
Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato (CC)		Tasso o aliquota%	Prezzo Unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €		
Costi di bonifica (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc.) COB						0,00		
Costi di costruzione supermercato CCC - Costo DEI anno 2014 -			1.006,00	mq	1.600	1.609.600,00		
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 di urbanizzazione primaria e secondaria OUPS			23,00	€/mq	1.600	36.800,00		
Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione OUCC			7,00	€/mq	1.600	11.200,00		
Oneri professionali OP = op% x (CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC)		7%		€	1.609.600,00	112.672,00		
Spese generali e amministr. SG = 2% x (COB+CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC+OU)		2%		€	1.657.600,00	33.152,00		
Spese di commercializzazione SC = 2% x VM (Valore di mercato)		2%			0,00	0,00		
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC)						1.803.424,00		
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]	246.582	3,50%	18	50,00%	6.529,09	
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione		OFC = d CC [(1+r)^n - 1]	1.803.424	3,50%	9	50,00%	23.567,87	
Oneri finanziari (OF)						30.096,95		
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)	246.582	6.529	253.111,09	5,00%	12.655,55	
Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari		UPC = p (CC + OFC)	1.803.424	23.568	1.826.991,87	5,00%	91.349,59	
Utile del promotore (UP)						104.005,15		
Valore di riproduzione a nuovo (VRN) = (CA)+(CC)+(OF)+(UP)						2.184.108,10		
Deprezzamenti								
Deprezzamento Fisico (Dfi)		Età apparente t1 (anni)	Vita Utile t2 (anni)	A = t1/t2 (%)	Incidenza in (%)	Quota (%)	Valori €	
Quota deprezzamento strutture		35	70	0,50%	60%	19,28%		
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		7	20	0,35	20%	3,75%		
Quota deprezz. Fisico totale		QDF					25,14%	
Costi totali dell'area		VA = (CA + OFA + UPA)					265.766,64	
Costi totali di costruzione a nuovo		VNC = (CC + OFC + UPC)					1.918.341,46	
Deprezzamento fisico complessivo		Dfi = QDF * VNC					-482.347,17	
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.3.3.2.4 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		1600	0,00	12,00	0,00	0,00	1,00%	0
Affitto al momento attuale		1600	0,00	12,00	0,00	0,00		
Differenza canone (e)							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					
		1.701.760,93	15%					-255.264,14
Deprezzamento economico complessivo (DE)							-255.264,14	
Deprezzamento Totale		DT = (Dfi + Dfu + DE)					-737.611,31	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO VM = VA + VNC - DT EURO						1.446.496,79		
VALORE DI LIQUIDAZIONE VPR * 0,75						1.084.872,60		

Valore di mercato

€ 1.446.496,79

Valore di liquidazione

€ 1.084.872,60

Supermercato in Tolmezzo (Ud)



Ubicazione **TOLMEZZO (UD) – VIA COOPERATIVA N. 11**

Destinazione **SUPERMERCATO**

Proprietà **IMMOBILCOOPCA**

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

Negoziò 750,00 Mq.

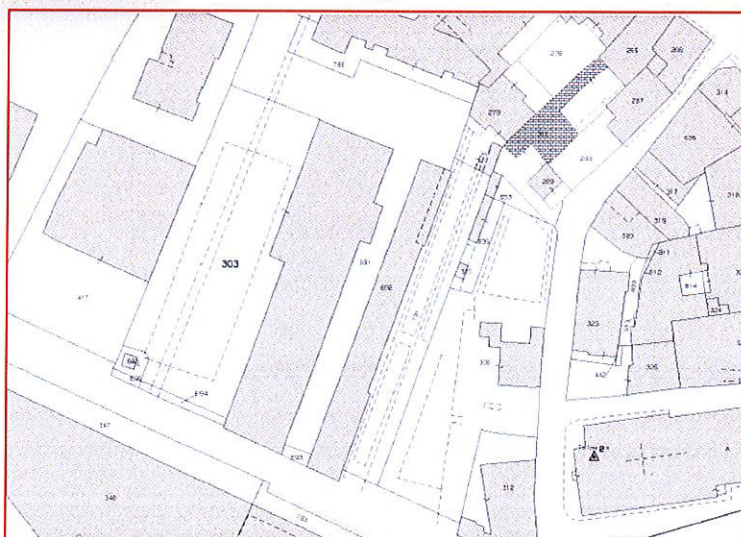
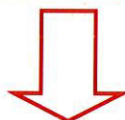
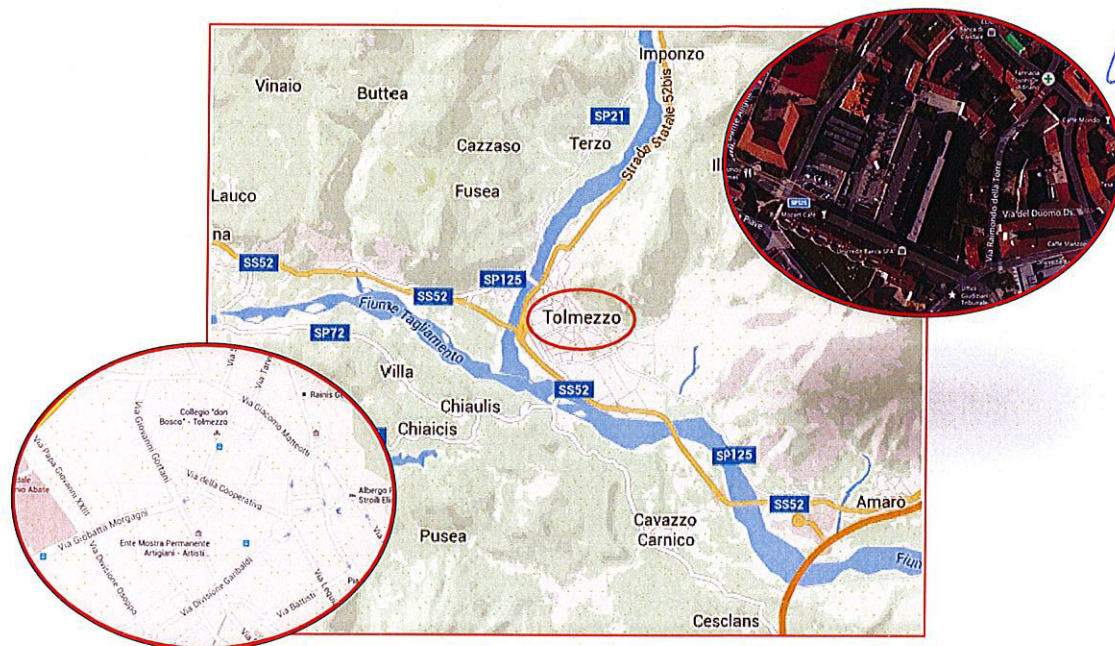
Magazzino 250,00 Mq.

Area scoperta 40,00 Mq.

Più probabile valore di mercato nel rapporto esaminato € 1.185.000,00

Valore di liquidazione nel rapporto esaminato € 890.000,00





Unità immobiliare destinata a supermercato, costituente parte integrante di un edificio condominiale sito in Comune di Tolmezzo, Via Cooperativa n. 11.-

Il fabbricato sorge in zona centrale, adiacente ad una piazza pedonale ed in area ad elevata intensità edificatoria a prevalenza residenziale.-

Supermercato In Tolmezzo - Via Cooperativa (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	1.040,00	104.000,00		
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 2,6% 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 0,6%	3,0%		€	104.000,00	3.120,00		
Costo area (CA)						107.120,00		
Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato (CC)		Tasso o aliquota%	Prezzo Unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €		
Costi di bonifica (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc.) COB						0,00		
Costi di costruzione supermercato CCC - Costo DEI anno 2014 -			1.302,00	mq	1.000	1.302.000,00		
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)				mi		0,00		
Altri costi a misura CAM (terreno adibito a parcheggio)				mq		0,00		
Altri costi a corpo (cabina elettrica) CAC						0,00		
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria OUPS			23,00	€/mq	1.000	23.000,00		
Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione OUCC			7,00	€/mq	1.000	7.000,00		
Oneri professionali OP = op% x (CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC)		7%		€	1.302.000,00	91.140,00		
Spese generali e amministr. SG = 2% x (COB+CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC+OU)		2%		€	1.332.000,00	26.640,00		
Spese di commercializzazione SC = 2% x VM (Valore di mercato)		2%			0,00	0,00		
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC)						1.449.780,00		
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]	107.120	3,50%	18	50,00%	2.836,36	
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione		OFC = d CC [(1+r)^n - 1]	1.449.780	3,50%	9	50,00%	18.946,30	
Oneri finanziari (OF)						21.782,67		
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)	107.120	2.836	109.956,36	5,00%	5.497,82	
Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari		UPC = p (CC + OFC)	1.449.780	18.946	1.468.726,30	5,00%	73.436,32	
Utile del promotore (UP)						78.934,13		
Valore di riproduzione a nuovo (VRN) = (CA)+(CC)+(OF)+(UP)						1.657.616,80		
Deprezzamenti								
Deprezzamento Fisico (Dfi)		Età apparente t1 (anni)	Vita Utile t2 (anni)	A = t1/t2 (%)	Incidenza in (%)	Quota (%)	Valori €	
Quota deprezzamento strutture		17	70	0,24	60%	6,69%		
Quota deprezzamento finiture		((100*(t1/t2)+20)*(100*(t1/t2)+20))/140 - 2,86)*IN						
Quota deprezzamento impianti		7	20	0,35	20%	3,75%		
Quota deprezz. Fisico totale		QDF					18,28%	
Costi totali dell'area		VA = (CA + OFA + UPA)					115.454,18	
Costi totali di costruzione a nuovo		VNC = (CC + OFC + UPC)					1.542.162,62	
Deprezzamento fisico complessivo		Dfi = QDF * VNC					-281.652,90	
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		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		1000	0,00	12,00	0,00	0,00	1,00%	0
Affitto al momento attuale		1000	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					
		1.375.963,90	15%					-206.394,59
Deprezzamento economico complessivo (DE)							-206.394,59	
Deprezzamento Totale		DT = (Dfi + Dfu + DE)					-488.047,48	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO VM = VA + VNC - DT EURO						1.169.569,32		
VALORE DI LIQUIDAZIONE VPR * 0,75						877.176,99		

Valore di mercato

€ 1.169.569,32

Valore di liquidazione

€ 877.176,99

Supermercato in Tolmezzo - Via Cooperativa (Ud)
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO FINANZIARIO

1 Reddito lordo annuo (R_{la})

Ipollizzato OMI			
€/mq. mese	Superficie mq.	canone lordo mensile	reddito lordo annuale (R _{la})
6,00	1.000,00	6.000,00	72.000,00
		0,00	0,00
			72.000,00

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 del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio

VALORE COMMERCIALE

Valore al mq. max	Superficie mq.	Valore max.
1400,00	1000,00	1.400.000,00
Valore al mq. min.		Valore min.
950,00	1000,00	950.000,00

REDDITO LORDO ANNUALE

Valore locazione (€/mq. mese) max	Superficie mq.	Locazione max/anno
8,10	1000,00	97.200,00
Valore locazione (€/mq. mese) min		Locazione min/anno
5,40	1000,00	64.800,00

$r_{medio} = 6,89\%$

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

per cui si avrà:		1,00%	
r_{min}	6,89%	-1,00%	5,89%
r_{max}	6,89%	1,00%	7,89%

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

$$GRM_{max} = 1 / r_{min} = \frac{1}{5,89\%} = 16,96750903$$

$$GRM_{min} = 1 / r_{max} = \frac{1}{7,89\%} = 12,66846361$$

$$GRM_{medio} = (GRM_{max} + GRM_{min}) \times \frac{1}{2} = 14,81798632$$

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:

$$(GRM_{max} - GRM_{min}) / 2 \quad \text{valore max +/-} \quad 2,149522707$$

D Definizione della tabella delle max aggiunte e detrazioni al GRM

Tabella delle aggiunte e detrazioni al GRM dell'immobile in esame

Conte sito	Ambito	Caratteristica	Aggiunte (A)	Detrazioni (D)	Max +/-
			+	-	
Immobile	1	Ubicazione dell'immobile	1,00	0,00	0,2686903
	2	Qualità dell'ambiente esterno	0,00	-0,50	0,11
	3	Disponibilità di parcheggi	0,50	0,00	0,54
	4	Accessi al fabbricato	0,00	-0,50	0,11
	5	Altezza maglia strutturale dell'edificio.	0,00	0,00	0,11
	6	Qualità impiantistica e finiture	0,00	0,00	0,32
	7	Età dell'edificio.	0,50	0,00	0,21
	8	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamenti alle norme igienico sanitarie e al risparmio energetico	0,00	0,00	0,38
	9	Idoneità strutturali e statiche	0,00	0,00	0,11
Somma delle Influenze			2,00	-1,00	2,1495227

Per cui si avrà:

$$GRM = GRM_{medio} + \sum(A) - \sum(D) = 15,81798632$$

E Determinazione del saggio di capitalizzazione

$$r = 1/GRM = \frac{1}{15,81798632} = 6,32\%$$

Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito

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

3	VALORE	=	72.000,00	=	EURO	1.138.895,01
			6,32%			
	VALORE DI LIQUIDAZIONE	=		=	EURO	854.171,26

Valore di mercato € **1.138.895,01**
Valore di liquidazione € **854.171,26**

Supermercato in Tolmezzo (Ud)



Ubicazione	TOLMEZZO (UD) – VIA CARTOTECNICA N. 31
Destinazione	SUPERMERCATO
Proprietà	IMMOBILCOOPCA

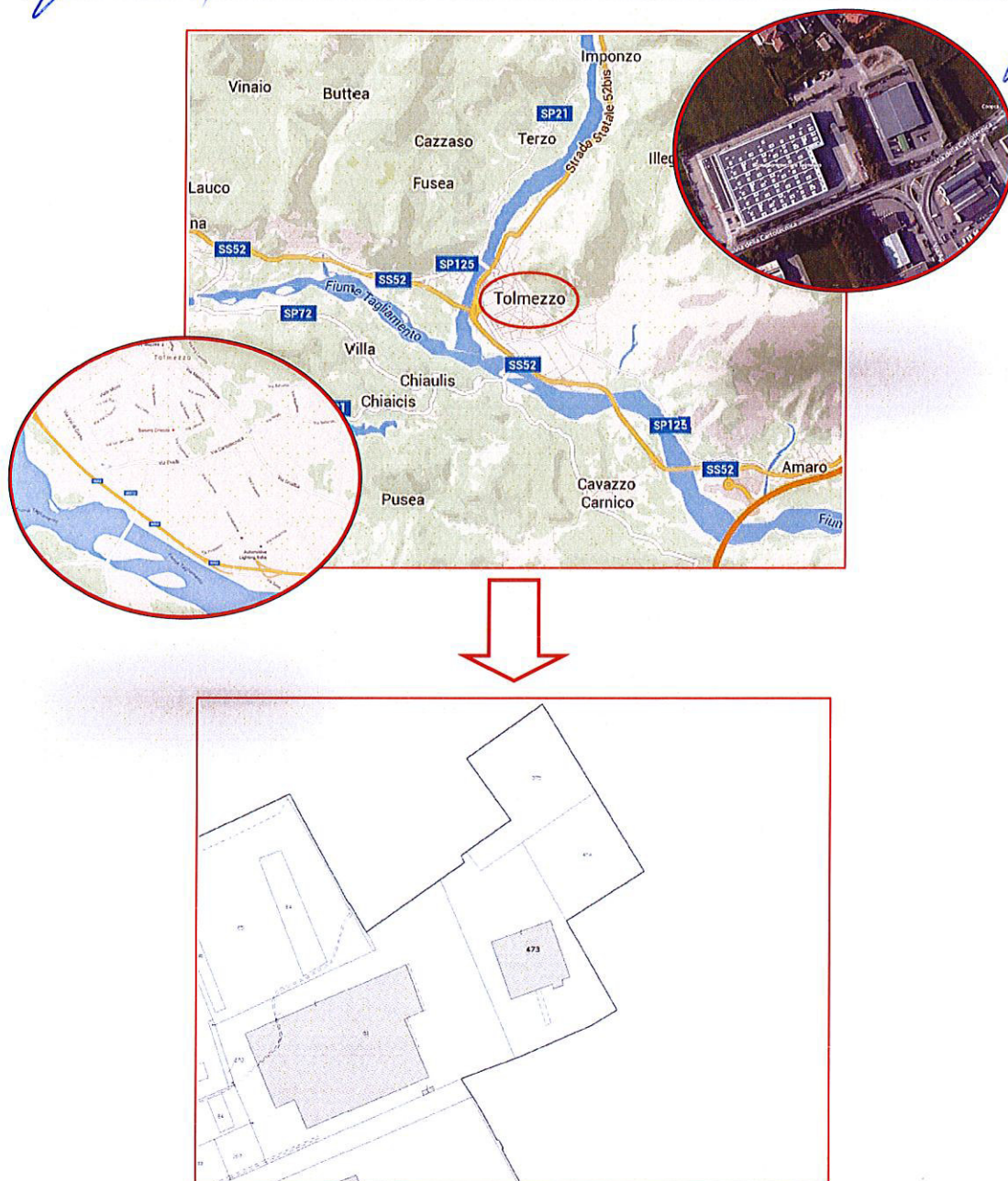
Superficie da "Specificazione misura superfici" del Rapporto di valutazione:

Negoziò	1.230,00	Mq.
Magazzino	565,00	Mq.
Area scoperta	7.885,00	Mq.

Più probabile valore di mercato nel rapporto esaminato € 1.182.000,00

Valore di liquidazione nel rapporto esaminato € 887.000,00





Fabbricato adibito all'esercizio dell'attività di supermercato, sito in Comune di Tolmezzo, Via Cartotecnica n. 31.-

L'edificio è posizionato in zona periferica rispetto al centro di Tolmezzo, in area a preminente destinazione commerciale ed artigianale ed ottimamente servita dal sistema viario.-

Il compendio immobiliare evidenzia ampia area pertinenziale esterna adibita a parcheggio autovetture per la clientela nonché carico e scarico fornitori.-

Supermercato in Tolmezzo-Via Cartotecnica (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 misure	Quantità	Costo €	
Costi	Costo acquisto area CAA		50,0	mq	7.885,00	394.250,00	
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 1,8% 5) Da euro 1.000.000 a euro 3.500.000 1% 6) Oltre 3.500.000 0,6%	2,5%		€	394.250,00	9.856,25	
Costo area (CA)						404.106,25	
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	1.795	1.805.770,00	
	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 CONFINANZI)			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	1.795	41.285,00	
	Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione OUCC		7,00	€/mq	1.795	12.565,00	
	Oneri professionali OP = op% x (CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC)	7%		€	1.805.770,00	126.403,90	
	Spese generali e amministr. SG = 2% x (COB+CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC+OU)	2%		€	1.859.620,00	37.192,40	
	Spese di commercializzazione SC = 2% x VM (Valore di mercato)	2%				0,00	
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC)						2.023.216,30	
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]	404.106	3,50%	18	50,00%	10.700,07
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione		OFC = d CC [(1+r)^n - 1]	2.023.216	3,50%	9	50,00%	26.440,20
Oneri finanziari (OF)						37.140,27	
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)	404.106	10.700	414.806,32	5,00%	20.740,32
Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari		UPC = p (CC + OFC)	2.023.216	26.440	2.049.656,50	5,00%	102.482,82
Utile del promotore (UP)						123.223,14	
Valore di riproduzione a nuovo (VRN) = (CA)+(CC)+(OF)+(UP)						2.687.685,98	
Deprezzamenti							
Deprezzamento Fisico (Dfi)		Età apparente t1 (anni)	Vita Utile t2 (anni)	A = t1/t2 (%)	Incidenza in (%)	Quota (%)	Valori €
Quota deprezzamento strutture		27	70	0,39	60%	12,99%	
Quota deprezzamento finiture		$((100 \cdot t1/t2) + 20) \cdot ((100 \cdot t1/t2) + 20) / 140 - 2,86 \cdot t1 \cdot t2$	27	30	0,90	20%	16,71%
Quota deprezzamento impianti		15	20	0,75	20%	12,32%	
Quota deprezz. Fisico totale		QDF				42,02%	
Costi totali dell'area		VA = (CA + OFA + UPA)					435.546,84
Costi totali di costruzione a nuovo		VNC = (CC + OFC + UPC)					2.152.139,32
Deprezzamento fisico complessivo		Dfi = QDF * VNC					-904.354,67
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	1795	0,00	12,00	0,00	0,00	1,00%	0
Affitto al momento attuale	1795	0,00	12,00	0,00	0,00		
Differenza canone (a)					0,00		
Capitaliz. = $a \cdot \frac{1 - (1+r)^{-n}}{r}$							
Deprezzamento economico in base alla perdita di reddito (Depr)							0,00
Deprezzamento per condizioni economiche attuali (Dece)	VRN-Dfi-Dfu	% deprezzamento					
	1.683.331,29	30%					-504.999,39
Deprezzamento economico complessivo (DE)							-504.999,39
Deprezzamento Totale		DT = (Dfi + Dfu + DE)					-1.409.354,06
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO VM = VA + VNC - DT EURO							1.178.331,91
VALORE DI LIQUIDAZIONE VPR * 0,75							883.748,93

Valore di mercato

€ 1.178.331,91

Valore di liquidazione

€ 883.748,93

RIEPILOGO

Immobili in proprietà Coopca Società Cooperativa Carnica di Consumo (valori arrotondati)

IMMOBILE	RAPPORTO DI VALUTAZIONE		RAPPORTO DI CONGRUITA'	
	VALORE DI MERCATO	VALORE DI PR	VALORE DI MERCATO	VALORE DI PR
AMARO - Ce. Di.	€ 15.723.000,00	€ 11.775.000,00	€ 15.000.000,00	€ 7.500.000,00
AMARO	€ 80.500,00	€ 60.000,00	€ 80.500,00	€ 60.000,00
TARCENTO	€ 1.122.000,00	€ 840.000,00	€ 1.100.000,00	€ 825.000,00
TOLMEZZO	€ 3.276.000,00	€ 2.457.000,00	€ 2.640.000,00	€ 1.980.000,00
BUJA	€ 904.000,00	€ 678.000,00	€ 700.000,00	€ 525.000,00
COMEGLIANS	€ 94.000,00	€ 70.000,00	€ 94.000,00	€ 70.000,00
LIMENA	€ 3.916.000,00	€ 2.937.000,00	€ 3.740.000,00	€ 2.805.000,00
PONTE DI PIAVE	€ 681.500,00	€ 511.000,00	€ 575.000,00	€ 430.000,00
SOMMANO	€ 25.797.000,00	€ 19.328.000,00	€ 23.929.500,00	€ 14.195.000,00

Immobili in proprietà ImmobilCoopca S.r.l. (valori arrotondati)

IMMOBILE	RAPPORTO DI VALUTAZIONE		RAPPORTO DI CONGRUITA'	
	VALORE DI MERCATO	VALORE DI PR	VALORE DI MERCATO	VALORE DI PR
CODROIPO	€ 2.310.000,00	€ 1.732.000,00	€ 2.104.000,00	€ 1.578.000,00
CODROIPO -uffici	€ 94.600,00	€ 75.000,00	€ 94.600,00	€ 75.000,00
MAJANO	€ 2.289.000,00	€ 1.717.000,00	€ 1.674.000,00	€ 1.255.000,00
ODERZO	€ 1.450.000,00	€ 1.088.000,00	€ 1.090.000,00	€ 817.000,00
RIVIGNANO	€ 1.465.000,00	€ 1.100.000,00	€ 1.263.000,00	€ 947.000,00
SACILE	€ 2.030.000,00	€ 1.523.000,00	€ 1.686.000,00	€ 1.265.000,00
SPILIMBERGO	€ 1.830.000,00	€ 1.373.000,00	€ 1.336.000,00	€ 1.002.000,00
TARVISIO	€ 1.550.000,00	€ 1.163.000,00	€ 1.446.000,00	€ 1.085.000,00
TOLMEZZO	€ 1.185.000,00	€ 890.000,00	€ 1.154.000,00	€ 865.000,00
TOLMEZZO	€ 1.182.000,00	€ 887.000,00	€ 1.178.000,00	€ 883.000,00
SOMMANO	€ 15.385.600,00	€ 11.548.000,00	€ 13.025.600,00	€ 9.772.000,00

Valori di vendita forzata (arrotondati)

PROPRIETA'	RAPPORTO DI CONGRUITA'		VALORI IPOTETICI DI VENDITA
	VALORE DI MERCATO	VALORE DI PR	VALORE DI RICAVO A MEZZO ASTA
COOPCA S.r.l.	€ 23.929.500,00	€ 14.195.000,00	€ 8.517.000,00
IMMOBILCOOPCA S.	€ 13.025.600,00	€ 9.772.000,00	€ 5.863.000,00
SOMMANO	€ 36.955.100,00	€ 23.967.000,00	€ 14.380.000,00

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

