

Mini Market in Amaro (Ud)



Ubicazione **AMARO (UD) – VIA ROMA N. 34**

Destinazione **SUPERMERCATO**

Proprietà **COOPCA**

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

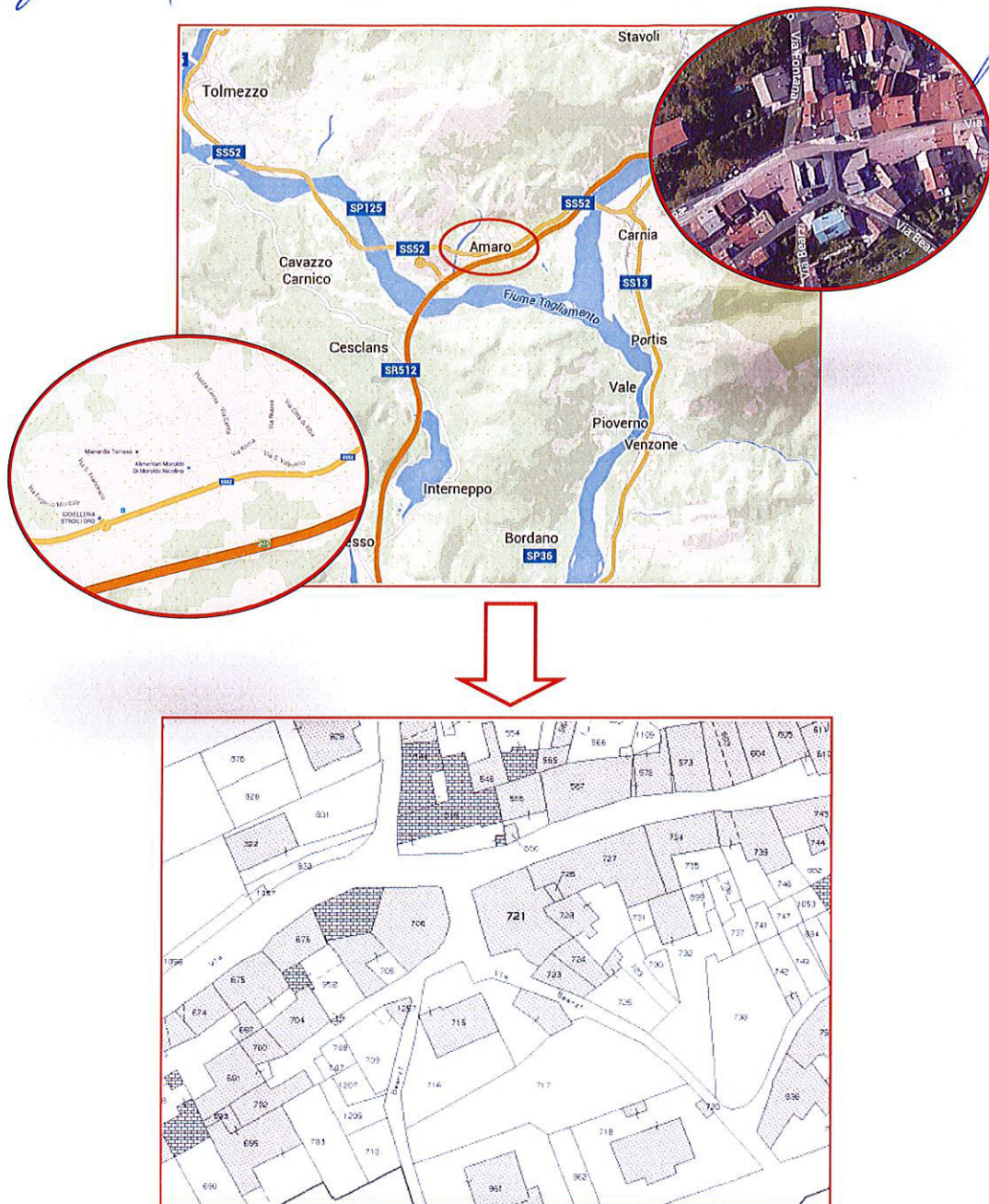
Negoziò 125,00 Mq.

Locali accessori 35,00 Mq.

Più probabile valore di mercato nel rapporto esaminato € **80.500,00**

Valore di liquidazione nel rapporto esaminato € **60.000,00**





La realtà immobiliare di interesse è costituita da negozio al piano terra in un edificio a destinazione residenziale e commerciale che si colloca in Comune di Amaro in Via Roma n. 34.-

L'area in cui sorge il fabbricato è centrale e a preponderante destinazione residenziale di tipo intensivo.-

Per quanto riguarda il valore di mercato e di liquidazione si confermano quelli esposti nel pertinente Rapporto di Valutazione.-

Supermercato in Tarcento (Ud)



Ubicazione **TARCENTO (UD) – VIA PRETURA VECCHIA N. 5**

Destinazione **SUPERMERCATO**

Proprietà **COOPCA**

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

Negoziò 678,00 Mq.

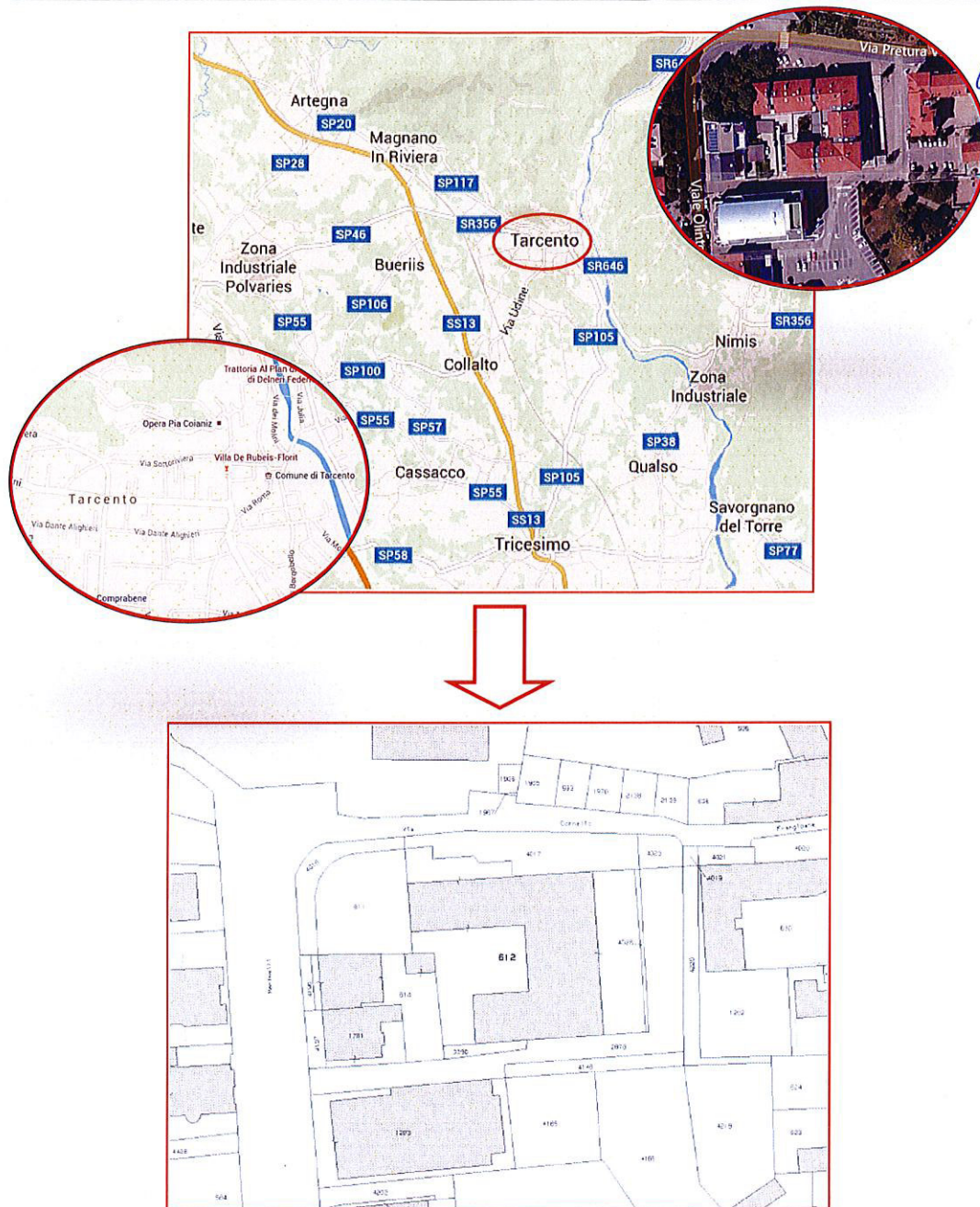
Magazzino al P. Interrato 198,00 Mq.

Locali accessori 80,00 Mq.

Più probabile valore di mercato nel rapporto esaminato € 1.122.000,00

Valore di liquidazione nel rapporto esaminato € 840.000,00





Trattasi di unità immobiliare destinata a supermercato e sita al piano terra di un complesso condominiale che si colloca in Comune di Tarcento, Via Prefettura Vecchia n. 5.-

Il fabbricato sorge in area prossima al centro storico, a prevalente destinazione residenziale e terziaria, ben servita dalla rete viaria locale.-

L'edificio è completato da area esterna condominiale ad uso esclusivo e parcheggio pubblico.-

Supermercato in Tarcento (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	758,00	75.800,00		
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%		€	75.800,00	2.274,00		
Costo area (CA)						78.074,00		
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 -		1.302,00	mq	956	1.244.712,00		
	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	956	21.988,00		
	Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione OUCC		7,00	€/mq	956	6.692,00		
	Oneri professionali OP = op% x (CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAG)	7%		€	1.244.712,00	87.129,84		
	Spese generali e amministrative SG = 2% x (COB+CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC+OU)	2%		€	1.273.392,00	25.467,84		
	Spese di commercializzazione SC = 2% x VM (Valore di mercato)	2%			0,00	0,00		
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC)						1.385.989,68		
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]	78.074	3,50%	18	50,00%	2.067,27	
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione		OFC = d CC [(1+r)^n - 1]	1.385.990	3,50%	9	50,00%	18.112,67	
Oneri finanziari (OF)						20.179,94		
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)	78.074	2.067	80.141,27	5,00%	4.007,06	
Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari		UPC = p (CC + OFC)	1.385.990	18.113	1.404.102,35	5,00%	70.205,12	
Utile del promotore (UP)						74.212,18		
Valore di riproduzione a nuovo (VRN) = (CA)+(CC)+(OF)+(UP)						1.558.455,80		
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*t1/t2)+20)*((100*t1/t2)+20)/(140 - 2,86)*IN						
Quota deprezzamento impianti		10	30	0,33	20%	3,49%		
Quota deprezzamento totale		10	20	0,50	20%	6,43%		
Quota deprezz. Fisico totale		QDF					22,91%	
Costi totali dell'area		VA = (CA + OFA + UPA)					84.148,34	
Costi totali di costruzione a nuovo		VNC = (CC + OFC + UPC)					1.474.307,46	
Deprezzamento fisico complessivo		Dfi = QDF*VNC					-337.706,58	
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	956	0,00	12,00	0,00	75%	1,00%	0	
Affitto al momento attuale	956	0,00	12,00	0,00	0,00			
Differenza canone (a)					0,00			
Capitaliz = a*(1+r)^n / (1+r)^n								
Deprezzamento economico in base alla perdita di reddito (Depr)						0,00		
Deprezzamento per condizioni economiche attuali (Dece)	VRN-Dfi-Dfu	% deprezzamento						
	1.220.749,22	10%					-122.074,92	
Deprezzamento economico complessivo (DE)						-122.074,92		
Deprezzamento Totale		DT = (Dfi + Dfu + DE)					-459.781,50	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO VM = VA + VNC - DT EURO						1.098.674,30		
VALORE DI LIQUIDAZIONE VPR * 0,75						824.005,72		

Valore di mercato

€ 1.098.674,30

Valore di liquidazione

€ 824.005,72

Negozi in Tolmezzo (Ud)



Ubicazione **TOLMEZZO (UD) – VIA MATTEOTTI N. 5**

Destinazione **NEGOZIO**

Proprietà **COOPCA**

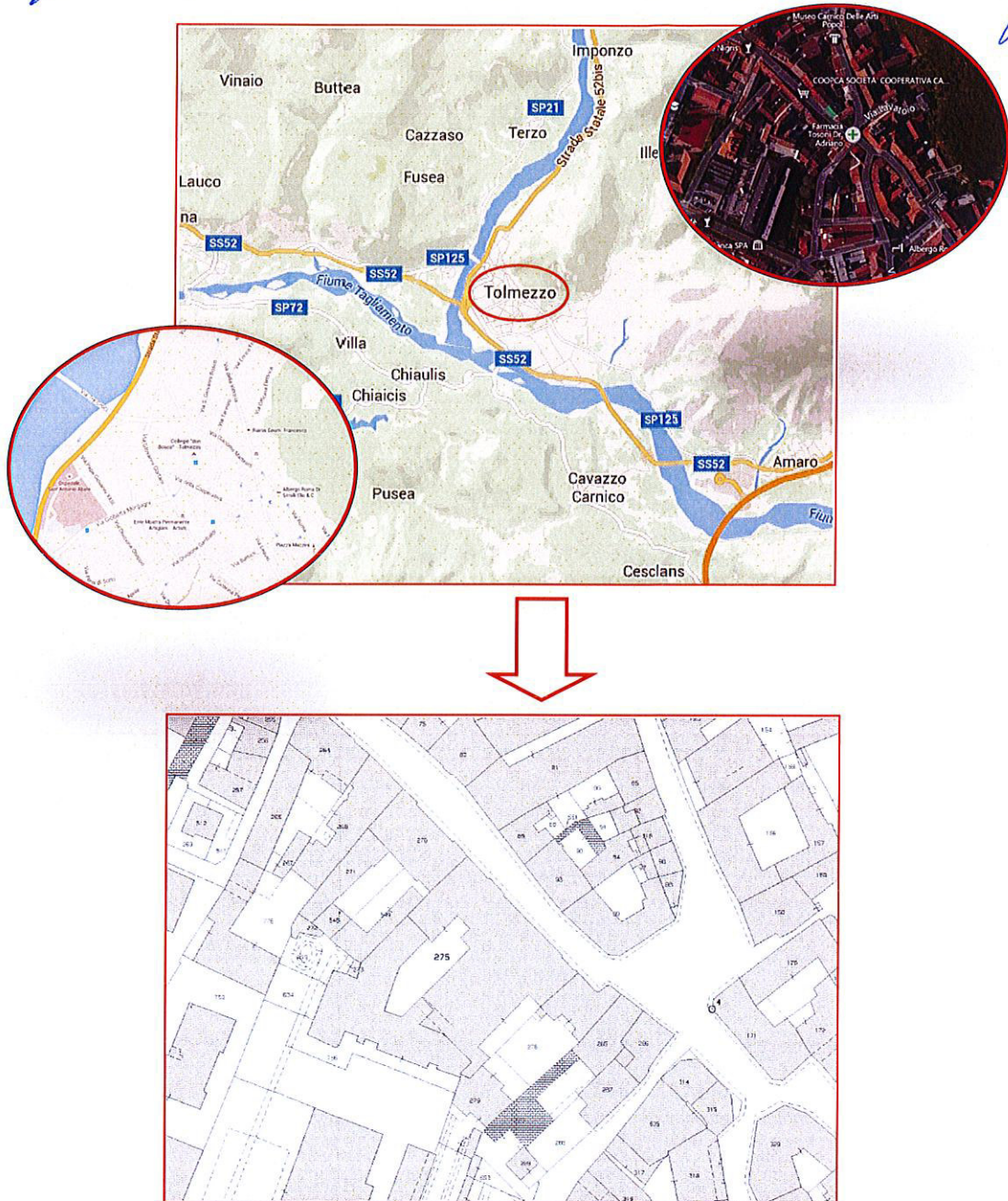
Superficie da "Specificazione misura superfici" del Rapporto di valutazione:

Negozio PT	650,00	Mq.
Locali accessori	162,00	Mq.
Negozio PP	584,00	Mq.
Locali accessori	70,00	Mq.
Negozio PI	200,00	Mq.
Locali accessori	74,00	Mq.

Più probabile valore di mercato nel rapporto esaminato € 3.276.000,00

Valore di liquidazione nel rapporto esaminato € 2.457.000,00





Trattasi di tre negozi facenti parte di un complesso commerciale sito in Comune di Tolmezzo, Via Matteotti n. 5.-

L'edificio sorge nel centro dell'abitato di Tolmezzo, in zona ad alta densità abitativa e con ottimi servizi.-

Le unità immobiliari di interesse, poste al piano terra, prospettano un'area pedonale ad uso pubblico.-

Negozi in Tolmezzo - Via Matteotti (Ud)
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO FINANZIARIO

1 Reddito lordo annuo (Rla)

Ipotizzato OMI			
€/mq. mese	Superficie mq.	canone lordo mensile	reddito lordo annuale (Rla)
7,00	1.587,00	11.109,00	133.308,00
		0,00	0,00
			133.308,00

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	1587,00	2.221.800,00
Valore al mq. min.		Valore mln.
950,00	1587,00	1.507.650,00

REDDITO LORDO ANNUALE

Valore locazione (€/mq. mese) max	Superficie mq.	Locazione max/anno
8,10	1587,00	154.256,40
Valore locazione (€/mq. mese) min		Locazione min/anno
5,40	1587,00	102.837,60

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:			
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) x 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 valore max +/- **2,149522707** ◀

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	1,50	0,00	0,2686903
	2	Qualità dell'ambiente esterno	0,00	0,00	0,11
	3	Disponibilità di parcheggi	0,00	-0,50	0,54
	4	Accessi al fabbricato	2,00	0,00	0,11
Immobile	5	Altezza maglia strutturale dell'edificio.	0,00	0,00	0,11
	6	Qualità impiantistica e finiture	1,00	0,00	0,32
	7	Età dell'edificio.	0,00	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	1,00	0,00	0,11
Somma delle Influenze			5,50	-0,50	2,1495227 ▲

Per cui si avrà:

GRM = GRM medio + $\sum (A)$ - $\sum (D)$ = **19,81798632**

E Determinazione del saggio di capitalizzazione

$r = 1/GRM = \frac{1}{19,81798632} =$ **5,05%**

Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito

$V = Rla/r$

3 VALORE =	133.308,00	= EURO	2.641.896,12
	5,05%		
VALORE DI LIQUIDAZIONE		= EURO	1.981.422,09

Valore di mercato

€ 2.641.896,12

Valore di liquidazione

€ 1.981.422,09

"Jumbo Market" in Buia (Ud)



Ubicazione **BUIA (UD) – VIA SOTTOFRATTA**

Destinazione **SUPERMERCATO**

Proprietà **COOPCA**

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

Negoziò 985,00 Mq.

Magazzino 900,00 Mq.

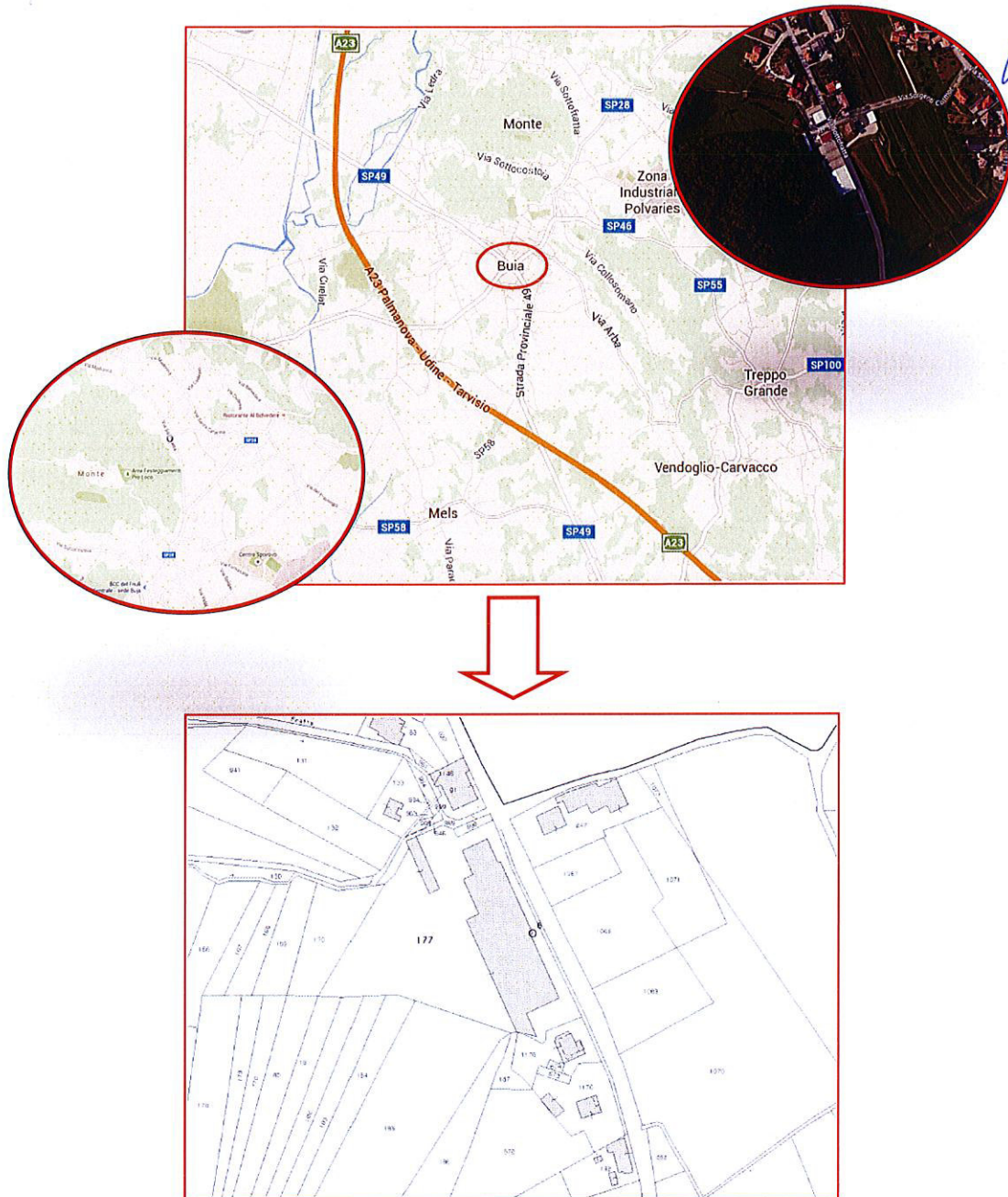
Deposito 85,00 Mq.

Area Scoperta 7.119,00 Mq.

Più probabile valore di mercato nel rapporto esaminato € **904.000,00**

Valore di liquidazione nel rapporto esaminato € **678.000,00**





Complesso edilizio ospitante attività di supermercato con magazzino, sito in Comune di Buia Via Sottofratta n. 15.-

L'edificio sorge in zona periferica rispetto all'abitato di Buia, prossima a zona boschiva ed in area con scarso sviluppo residenziale.-

Il fabbricato evidenzia area scoperta destinata ad accesso, manovra, carico, scarico e parcheggio.-

"Jumbo Market" In Buia (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		40,0	mq	3.000,00	120.000,00		
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 1,6% 5) Da euro 1.000.000 a euro 3.500.000 1% 6) Oltre 3.500.000 0,5%	3,0%		€	120.000,00	3.600,00		
Costo area (CA)						123.600,00		
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 -		663,00	mq	1.950	1.292.850,00		
	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	1.950	44.850,00		
	Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione OUCC		7,00	€/mq	1.950	13.650,00		
	Oneri professionali OP = op% x (CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC)	7%		€	1.292.850,00	90.499,50		
	Spese generali e amministr. SG = 2% x (COB+CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC+OU)	2%		€	1.351.350,00	27.027,00		
	Spese di commercializzazione SC = 2% x VM (Valore di mercato)	2%			0,00	0,00		
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC)						1.468.876,50		
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]	123.600	3,50%	18	50,00%	3.272,73	
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione		OFC = d CC [(1+r) ⁿ - 1]	1.468.877	3,50%	9	50,00%	19.195,83	
Oneri finanziari (OF)						22.468,59		
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)	123.600	3.273	126.872,73	5,00%	6.343,64	
Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari		UPC = p (CC + OFC)	1.468.877	19.196	1.488.072,36	5,00%	74.403,62	
Utile del promotore (UP)						80.747,25		
Valore di riproduzione a nuovo (VRN) = (CA)+(CC)+(OF)+(UP)						1.696.692,35		
Deprezzamenti								
Deprezzamento Fisico (Dfi)		Età apparente t1 (anni)	Vita Utile t2 (anni)	A = t1/t2 (%)	Incidenza in (%)	Quota (%)	Valori €	
Quota deprezzamento strutture		33	70	0,47	60%	17,60%		
Quota deprezzamento finiture		((100*t1/t2)+20)*(100*(t1/t2)+20)/140 - 2,86)*IN	25	30	0,83	20%	14,68%	
Quota deprezzamento impianti		15	20	0,75	20%	12,32%		
Quota deprezz. Fisico totale		QDF				44,61%		
Costi totali dell'area		VA = (CA + OFA + UPA)					133.216,36	
Costi totali di costruzione a nuovo		VNC = (CC + OFC + UPC)					1.562.475,98	
Deprezzamento fisico complessivo		Dfi = QDF*VNC					-696.981,87	
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		1950	0,00	12,00	0,00	75%	1,00%	0
Affitto al momento attuale		1950	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					
		998.710,48	30%					-299.613,14
Deprezzamento economico complessivo (DE)								
Deprezzamento Totale DT = (Dfi + Dfu + DE)								
							-996.695,01	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO VM = VA + VNC - DT EURO							699.097,34	
VALORE DI LIQUIDAZIONE VPR * 0,75							524.323,00	

Valore di mercato

€ 699.097,34

Valore di liquidazione

€ 524.323,00

Negozi spaccio in Comeglians (Ud)



Ubicazione **COMegliANS (UD) – VIA ROMA N. 21**

Destinazione **NEGOZIO**

Proprietà **COOPCA**

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

Negoziò 85,00 Mq.

Magazzino 26,00 Mq.

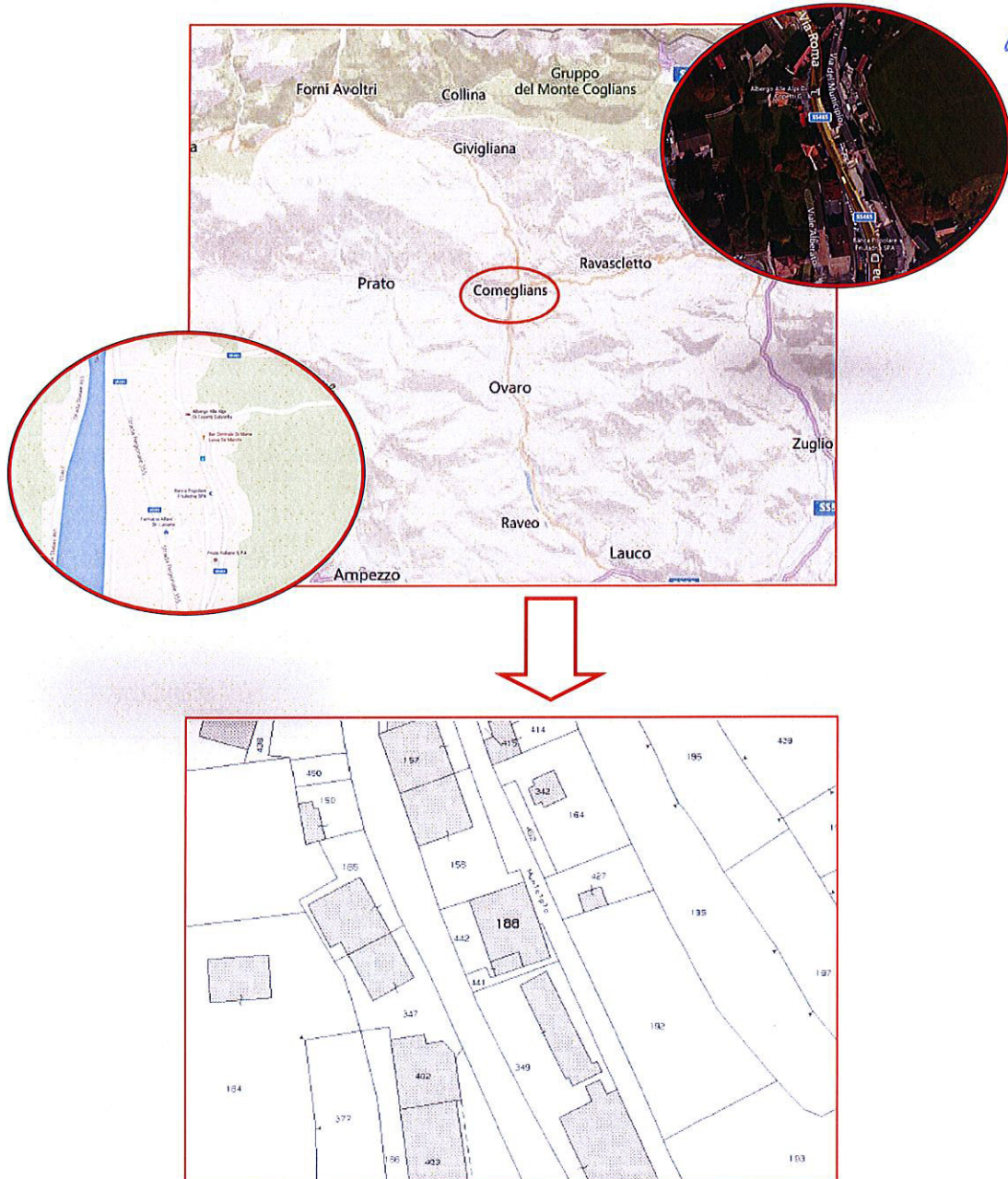
Deposito 50,00 Mq.

Area scoperta 85,00 Mq.

Più probabile valore di mercato nel rapporto esaminato € 94.000,00

Valore di liquidazione nel rapporto esaminato € 70.000,00





Unità immobiliare a destinazione negozio di prossimità, facente parte di un edificio condominiale a destinazione residenziale e commerciale e sito in Comune di Comeglians, Via Roma n. 21.-

Il fabbricato si colloca nel centro di Comeglians, sul principale asse viario dell'abitato.-Il compendio immobiliare comprende un'area scoperta adibita a parcheggio nonché un sottoportico uso deposito.-

Per quanto riguarda il valore di mercato e di liquidazione si confermano quelli esposti nel pertinente Rapporto di Valutazione.-