

.....

Rapporto di valutazione immobiliare



- ❑ **Descrizione**
UNITA' IMMOBILIARE USO COMMERCIALE
UBICATA IN VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 5 A TOLMEZZO

- ❑ **Richiedente**
COOPCA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. - IN LIQUIDAZIONE
con sede in Tolmezzo (UD)

- ❑ **Valutatore immobiliare**
Geom. **ENRICO BOSCARO**
Viale del Ledra n.108 - 33100 Udine - Italy
tel. 0432.050241 fax 0432.050278
e-mail: studioenricoboscaro@libero.it



Sommario

Capitolo 1. - MANDATO	3
1.1. OGGETTO DELL'INCARICO	3
1.2. MANDANTE CHE HA COMMISSIONATO IL RAPPORTO	3
1.3. IDENTIFICAZIONE DELL'ESPERTO VALUTATORE	3
1.4. ASSUNZIONI PRELIMINARI E CONDIZIONI LIMITANTI	3
1.5. RIFERIMENTI TEMPORALI	4
Capitolo 2. - RAPPRESENTAZIONE DEI BENI	4
2.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
2.2. DESCRIZIONE SOMMARIA	5
2.3. UBICAZIONE TERRITORIALE	6
2.4. CONSISTENZA IMMOBILIARE	6
2.5. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE TECNICA	7
2.6. INQUADRAMENTO URBANSITICO	8
2.7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	9
Capitolo 3. - VALUTAZIONE E STIMA	9
3.1. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	9
3.2. DEFINIZIONE DEI CRITERI DI STIMA RICHIESTI	10
3.3. PROCEDIMENTI DI STIMA ADOTTATI	11
3.4. VALUTAZIONE IMMOBILIARE	12
Capitolo 4. - RIEPILOGO LOTTI ESAMINATI	13
Capitolo 5. - CONCLUSIONI	14
5.1. ASSUNZIONI, LIMITI E DICHIARAZIONI FINALI	14

Capitolo 1. - MANDATO

1.1. OGGETTO DELL'INCARICO

Oggetto del presente incarico sarà quello di determinare mediante il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare l'odierno più probabile valore da porre come base d'asta per la vendita di un'unità ad uso commerciale, ubicata in Via Giacomo Matteotti n. 5 in Comune di Tolmezzo così come meglio indicata nei paragrafi successivi.

1.2. MANDANTE CHE HA COMMISSIONATO IL RAPPORTO

COOPCA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. - IN LIQUIDAZIONE

con sede in Via Della Cooperativa n. 11, Comune di Tolmezzo (UD), P.IVA e C.F. 00188930309, a mezzo del Liquidatore Giudiziale della Società.

1.3. IDENTIFICAZIONE DELL'ESPERTO VALUTATORE

Il presente Rapporto di Valutazione immobiliare viene redatto dal sottoscritto geom. Enrico Boscaro di Udine, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati del Collegio della Provincia di Udine al n. 2428 ed a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine al n. 42, in possesso della qualifica professionale di "Geometra Valutatore Esperto" n. 0534 del Led, socio tecnico dell'Istituto di Estimo e Valutazioni E-Valuations di Torino al n. 11, certificato per le competenze professionali quale "Valutatore Immobiliare" n. P15002VI dall'ente RICEC (ISO/IEC 17024) e con lo status REV Recognised European Valuer n. REV-IT/CNGeGL/2021/42 del TEGoVA (ISO/IEC 17024).

1.4. ASSUNZIONI PRELIMINARI E CONDIZIONI LIMITANTI

- Rapporto immobiliare redatto secondo gli International Valuation Standards (IVS) ed European Valuation Standards (EVS) nonché in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (CVI) ed alle indicazioni contenute nei Principi Italiani di

Valutazione (PIV) promossi dall'Organismo Italiano di Valutazione;

- la consistenza immobiliare è stata desunta dalle planimetrie catastali;
- le unità sono state valutate come libere, senza vincoli di sorta, pesi o contratti in essere da parte di terzi.

1.5. RIFERIMENTI TEMPORALI

- 4 luglio 2017 conferimento incarico professionale
- 7 settembre 2017 ispezioni Agenzia delle Entrate Servizi
- 28 luglio 2017 sopralluogo beni immobili
- 7 settembre 2017 riferimento valutazione immobiliare

Capitolo 2. - RAPPRESENTAZIONE DEI BENI

2.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

N.B.: Si fa presente che l'unità commerciale in esame fa parte di una unità immobiliare più grande che, come quest'ultima, verrà prossimamente identificata catastalmente con un nuovo subalterno e nuova rendita.

Pertanto l'odierna identificazione è da ritenersi provvisoria e soggetta ad assegnazione di nuova numerazione da parte dell'Agenzia delle Entrate dopo presentazione di Denuncia di variazione catastale Doc.Fa. a conclusione delle opere di separazione edilizie con le limitrofe unità immobiliari e prima dell'eventuale vendita.

I beni immobili esaminati risulteranno così provvisoriamente indicati catastalmente:

Intestato a COOPCA SOC.COOP A R.L. con sede a Tolmezzo, proprietà 1/1

Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati del Comune di TOLMEZZO

Fg	Part.	Sub.	Z.C	Indirizzo	Cat.	Clas.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
61	275	55/porz.		Via Giacomo Matteotti n. 5/R, p. S1-T	C/1	6			

2.2. DESCRIZIONE SOMMARIA

La sostanza immobiliare esaminata è rappresentata da un'unità commerciale inserita ai piani terra (negozio) ed interrato (magazzino e servizi), di un centro commerciale denominato ex Chelonia, ubicata nel centro storico del Comune di Tolmezzo (UD) con ingresso da una corte interna su Via Giacomo Matteotti dal civico n.5.



Descrizione interna dell'unità immobiliare

L'unità si compone di:

piano terra: locale a negozio e vano scale di collegamento al piano interrato;

piano interrato: magazzino, due disimpegni, due wc e spogliatoio.

Finiture edilizie

Di buona qualità tra cui si rilevano porte d'ingresso con serramenti in profilati di alluminio con vetri traslucidi antisfondamento, pavimentazione con piastrelle gres, controsoffitti in quadrotti di gesso con inseriti corpi illuminanti e scaldanti, pareti tinteggiate con idropittura, servizi igienici con rivestimenti in piastrelle ceramiche, ecc.

Impianti tecnologici

Completi e funzionanti tutti in regola con le recenti normative di legge in materia vigenti sia per quanto riguarda l'impianto elettrico, illuminazione, riscaldamento/raffrescamento, idrico-sanitario, ecc., da semplice controllo visivo.

Stato di conservazione

L'unità commerciale si presenta in buone condizioni conservative anche se carente dal punto di vista manutentivo dovuto alla chiusura dell'immobile da diverso tempo per cessata attività.

2.3. UBICAZIONE TERRITORIALE

Indirizzo: Viale Giacomo Matteotti n. 5 - Comune di Tolmezzo (UD)

Ubicazione: in zona del centro storico del comune di Tolmezzo in un ambito misto residenziale, commerciale e direzionale.

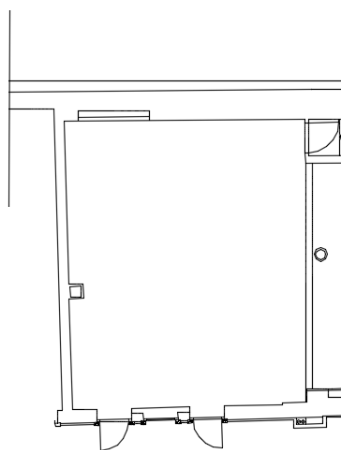
2.4. CONSISTENZA IMMOBILIARE

La misurazione della superficie commerciale avviene secondo lo standard specifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa conformemente alle norme UNI-EN 15733 (già UNI 10750) e, in parte, al DPR 198/98, tenendo in considerazione i "Rapporti/indici mercantili superficiali" desunti in loco.

Le superfici sono state estrapolate dalle planimetrie catastali e riassunte in:

Denominazione	Sup. Est. Lorda (m ²)	Indice mercantile	Sup. Com. (m ²)
negozio	70,29	1,00	70,29
magazzino e servizi	111,75	0,50	55,87
Totale			126,16

- PIANO TERRA -



- PIANO SCANTINATO -



2.5. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE TECNICA

Gli immobili in esame sono stati realizzati in conformità dei seguenti atti autorizzativi:

- ✚ Fabbricato eretto antecedentemente al 1^a settembre 1967;
- ✚ Concessione Edilizia n. C7429 di data 02.08.2005
- ✚ Variante D.I.A. C7429/1 di data 02.10.2007
- ✚ Permesso di Costruire PC 7602 di data 17.03.2008
- ✚ Variante D.I.A. C7429/3 di data 07.11.2008
- ✚ Agibilità rilasciata in data 31.03.2009 prot. 9572

In relazione all'art.29 comma 1-bis della Legge 27.02.1985 n.52, come integrato dall'art.19 del D.Lgs 78/2010, convertito nella Legge 122/2010, la planimetria catastale presente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Catasto Fabbricati attualmente, come già fatto presente nelle pagine precedenti, non risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile in quanto dovrà

essere presentata nuova denuncia di variazione catastale prima della vendita del bene.

2.6. INQUADRAMENTO URBANSITICO

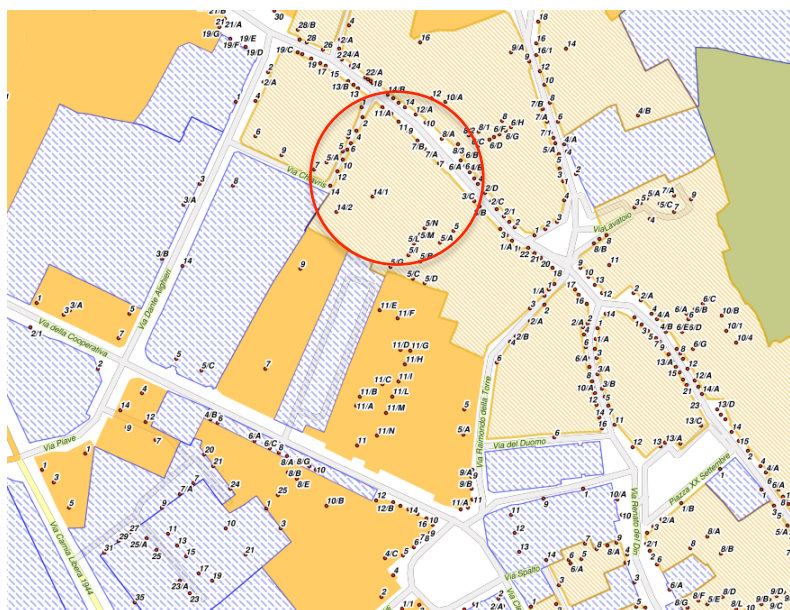
L'immobile risulta classificato dal vigente P.R.G.C. del Comune di Tolmezzo come in "*Zona omogenea A del centro storico del Capoluogo*".

Comprende le parti del territorio interessato da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. La zona A comprende l'area A del centro storico del capoluogo.

Le funzioni ammesse dovranno essere compatibili con la configurazione tipo-morfologica degli spazi architettonici.

La zona è destinata a:

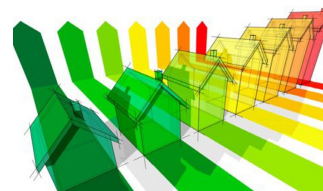
- residenza
- attività commerciali
- attività artigianali di servizio
- uffici e terziario in genere
- mercati rionali ambulanti
- mostre e rassegne (sagre)
- attività ricettive alberghiere e di ristorazione
- servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico
- viabilità e arredo urbano



Estratto da PRGC (non in scala)

2.7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Si precisa che sarà necessario redigere nuova certificazione energetica APE, da parte di professionista abilitato, dopo ultimazione delle opere di separazione dell'u.i. dalla principale cui oggi fa parte.



Capitolo 3. - VALUTAZIONE E STIMA

3.1. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Propedeutica alla valutazione di stima degli asset sarà per lo scrivente esperto valutatore un'attenta analisi economico-estimativa della situazione del mercato immobiliare alla data di riferimento della stima, soprattutto nel comparto del settore come quello in questione che, oramai da alcuni anni, risente di una profonda crisi sociale ed economica, tanto da porre i beni in una attuale c.d. **"fase ciclica di recessione"**.

Anche la lettura degli ultimi rapporti immobiliari dell'anno 2016 per immobili sia a destinazione residenziale che a destinazione terziaria, commerciale e produttiva edito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), Servizi del Territorio in collaborazione con l'ASSILEA (Associazione Italiana Leasing), confermano una dinamica del mercato in costante tendenza negativa oramai a partire dall'anno 2008 sia come numero di transazioni normalizzate (NTN) sia come intensità del mercato immobiliare (IMI) su tutto il territorio nazionale ed in particolare su quello del Nord-Est Italia dove, per altro, nell'ultimo anno si registrano timidi segnali di ripresa che stanno portando ad un'inversione di tendenza sul numero delle compravendite e dei prezzi/valori trattati (Nota trimestrale OMI, Nomisma, Osservatorio Scenari Immobiliari, Tecnocasa, centro studi CRIF).

Medesima attenzione da parte dello scrivente esperto è stata posta poi, sulla corretta individuazione del *segmento di mercato*¹ in cui i singoli cespiti ricadono, al fine di individuare i principali parametri estimativi che sono fondamentali in un processo di valutazione immobiliare. L'attuale forma di mercato individuata dallo scrivente è assimilabile al tipo **concorrenza monopolistica**, per una pluralità di venditori ed altrettanti compratori.

3.2. DEFINIZIONE DEI CRITERI DI STIMA RICHIESTI

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il *valore di mercato*² dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015.

A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario della procedura in corso (liquidazione), tanto da poter essere assimilabile al criterio, così come definito dagli International Valuation Standards ripresi in Italia dal Codice delle

¹ Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa 2011 cap.2

² Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 4 punto 2.2

Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, del *valore di vendita forzata* o *valore di liquidazione*³ (*liquidation value*), identificato anche come "*Valore di vendita giudiziaria*" (Forced Judicial Value - FJV)⁴.

Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento giudiziario.

L'espressione si riferisce, tra le altre cose, all'importo che si potrebbe ragionevolmente ottenere dalla vendita separata dei vari beni immobili costituenti il patrimonio di un'impresa in caso di necessità di immediato realizzo.

Il valore di liquidazione viene spesso associato infatti con il concetto di vendita forzata, pur mantenendone un significato diverso, non essendo un obiettivo distinto di misurazione ma solo una descrizione della situazione in cui ha luogo il trasferimento, ma comunque con valutazioni molto più prudenziali rispetto al valore di mercato a causa delle circostanze legate alla tempistica ridotta per un immediato realizzo e a delle pressioni operate sul venditore.

3.3. PROCEDIMENTI DI STIMA ADOTTATI

Nel caso in questione il procedimento estimativo che verrà adottato dallo scrivente valutatore immobiliare, non avendo recuperato nel segmento di mercato del bene in oggetto recenti transazioni di beni comparabili e trattandosi di un bene capace di generare un reddito ordinario dalla sua occupazione, sarà quello del c.d. "**metodo finanziario**" nella sua declinazione come procedimento della capitalizzazione diretta.

³ Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 4 punto 2.11

⁴ La Consulenza Estimativa Giudiziaria di Mottadelli e Ponti 2016

Il procedimento di stima punta a determinare il più probabile valore di mercato attraverso l'analisi della capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale, mirando in maniera diretta alla simulazione del mercato attraverso la costruzione di una serie di redditi degli immobili da valutare e ricercando un adeguato saggio di capitalizzazione.

La determinazione del saggio di capitalizzazione deve riflettere i dati e le informazioni di mercato relativi ai prezzi, ai redditi, ai loro trend nonché alla pratica e alle aspettative degli operatori che, nell'odierno caso di specie, avranno come riferimento principale le rilevazioni statistiche dell'Agenzia delle Entrate pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), adattate dall'esperienza personale dello scrivente esperto sul mercato locale.

3.4. VALUTAZIONE IMMOBILIARE

<i>a1) Reddito Lordo annuo immobile subject</i>			
	€/mq mese	SEL (mq)	€
REDDITO ANNUO APPLICATO	7,00	mq 126,16	10.600,00

<i>b) Definizione del saggio di rendimento</i>						
	Dati ricavati da OMI			Dati ricavati da OMI		
	valore €/mq	SEL mq.	Valore €	€/mq mese	SEL mq.	canone annuo €
min	950	126,16	€ 119.852,00	5,4	126,16	€ 8.175,17
max	1400	126,16	€ 176.624,00	8,1	126,16	€ 12.262,75

Calcolo del tasso min/max "r"	r min	=	6,82%	Tasso "r" applicato = 6,82%
	r max	=	6,94%	

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

$$\frac{\text{Reddito lordo annuo}}{\text{Tasso "r" applicab.}} = \frac{\text{€ } 10.600,00}{0,068} \quad \text{€ } \mathbf{155.400,00} \text{ (arrotond.)}$$

Per quanto riguarda la determinazione del valore di mercato da porre quale Valore di Vendita Giudiziaria (FJV), sulla scorta delle indicazioni imposte dall'art. 568 del c.p.c. modificato dalla Legge 132/2015, sarà necessario quindi apportare i seguenti adeguamenti e correzioni alla stima come sopra determinata dallo scrivente:

ADEGUAMENTI E CORREZIONI STIMA (art.568 cpc)		EURO
Più probabile valore di mercato	€	155.400,00
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto (vizi palesi e/o occulti)	presunti	30.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	presunti	0,00
Stato d'uso e manutenzione	presunti	8.000,00
Stato di possesso	presunti	0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	presunti	0,00
Spese condominiali	presunti	0,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)	arr.ti	117.000,00
Superficie commerciale mq. 126,16	€/mq	927,40

VALORE BASE D'ASTA € **117.000,00**

(Diconsi centodiciassettemila/00).

Capitolo 4. - RIEPILOGO LOTTI ESAMINATI

LOTTO 1°

Unità immobiliare uso direzionale, con sviluppo su due livelli per una superficie commerciale di 275,00 mq circa, inserita al piano terra e primo di un complesso edilizio su via G. Matteotti n.5 in Comune di Tolmezzo (UD) ex Chelonia, con accesso da sottoportico denominato "Galleria Cooperativa", con pertinenti quote condominiali di legge, così provvisoriamente indicato per frazionamento catastale in corso di esecuzione a seguito di PdC n.7975/2017 del Comune di Tolmezzo:

Agenzia delle Entrate di Udine - Catasto Fabbricati del Comune di Tolmezzo

Fg.61 pc.275 sub.51/porz. - sub.55/porz. - sub.54 via Giacomo Matteotti n.5, p.T-1, cat. A/10

VALORE BASE D'ASTA € **288.750,00**

LOTTO 2°

Unità immobiliare uso negozio, con sviluppo su due livelli per una superficie commerciale di 126,16 mq circa, inserita al piano terra e scantinato di un complesso edilizio su via G. Matteotti

n.5 in Comune di Tolmezzo (UD) ex Chelonia, con accesso da corte/sottoportico denominato "Galleria Cooperativa", con pertinenti quote condominiali di legge, così provvisoriamente indicato per frazionamento catastale in corso di esecuzione a seguito di PdC n.7975/2017 del Comune di Tolmezzo:

Agenzia delle Entrate di Udine - Catasto Fabbricati del Comune di Tolmezzo

Fg.61 pc.275 sub.55/porz. via Giacomo Matteotti n.5, p.S1-T, cat. C/1

VALORE BASE D'ASTA € 117.000,00

Capitolo 5. - CONCLUSIONI

5.1. ASSUNZIONI, LIMITI E DICHIARAZIONI FINALI

Si precisa che il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare è stato redatto con i seguenti limiti di mandato:

- a) il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali della norma UNI 11558:2014 ed è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- b) il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati gli immobili esaminati;
- c) non sono state eseguite verifiche sui titoli di proprietà, sulle condizioni strutturali e conformità impiantistiche degli edifici, sulle questioni ambientali sopra e/o sottosuolo dei terreni della proprietà e di sostenibilità in genere;
- d) ispezioni effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Udine;
- e) limiti legati alla rappresentatività dell'attuale scenario del mercato immobiliare delineato nella valutazione;

- f) il presente rapporto di valutazione costituisce un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesti dalla committenza ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dalla committenza o da loro delegati sulla base del presente elaborato.
- g) le fonti d'informazione utilizzate sono state desunte dell'Agenzia delle Entrate - OMI, dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, dagli International Valuation Standards, dagli European Valuation Standards, dalle norme UNI;
- h) la presente relazione è composta di n. 15 pagine ed il contenuto è da considerarsi strettamente riservato ai sensi del D.Lgs. 196/2003;

Udine, 7 settembre 2017

L'ESPERTO VALUTATORE
(Geom. Enrico Boscaro)

