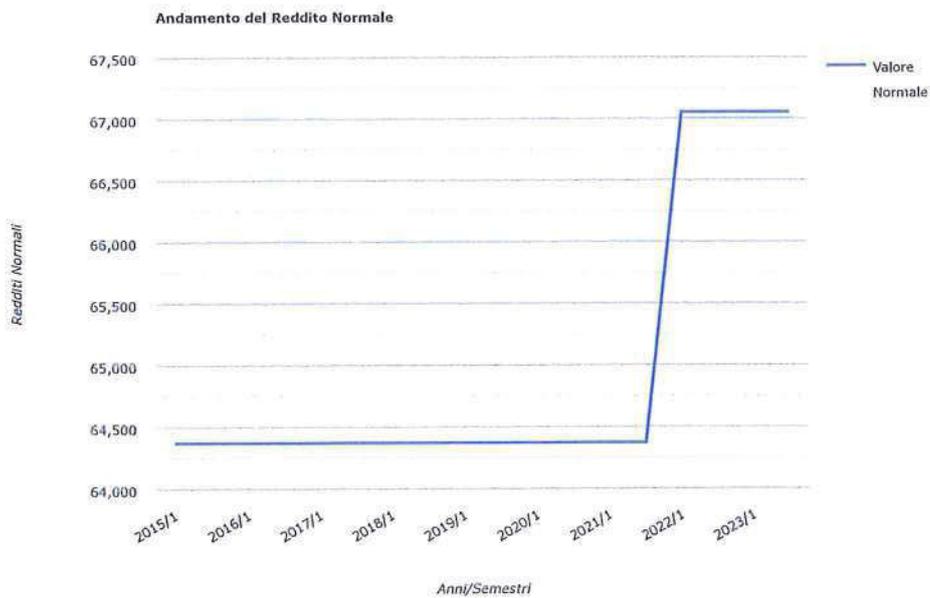
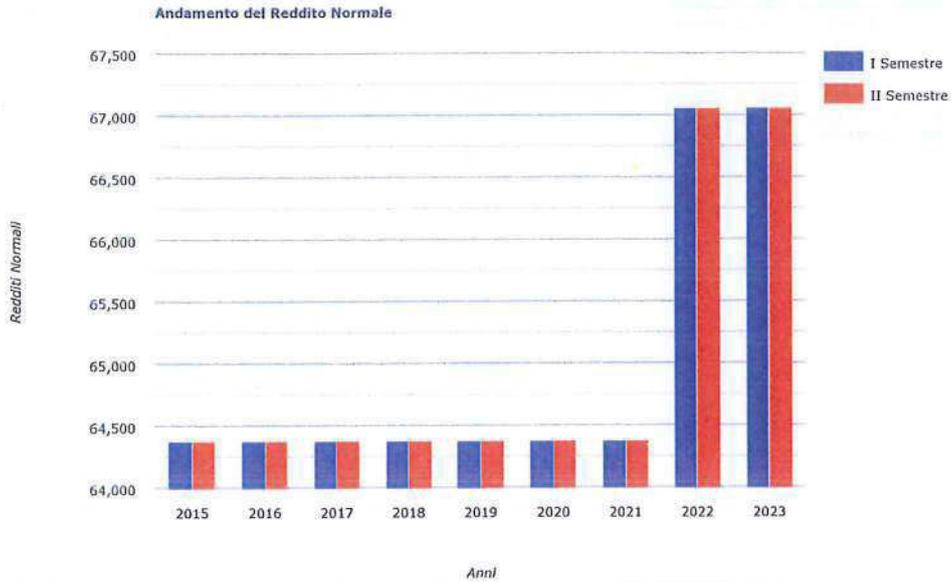


Anno/Semestre	Zona OMI	Reddito OMI Min (C/m ² x Mese)	Reddito OMI Max (C/m ² x Mese)	Reddito Normale (C/Anno)
2023/1	UDINE (UD) C1/Semicentrale/V.LETRICESIMO, V.DEL TIGLIO, V.CIVIDALE, V.BALDASSERIA, V.S.OSVALDO, V... Uffici Stato conservativo Normale	5,00	7,50	67.051,50
2023/2	UDINE (UD) C1/Semicentrale/V.LETRICESIMO, V.DEL TIGLIO, V.CIVIDALE, V.BALDASSERIA, V.S.OSVALDO, V.LE VENEZIA, V.LE L.DA VINCI, V.COLUGNA Uffici Stato conservativo Normale	5,00	7,50	67.051,50




 Geom. **BELLINI MARIA CRISTINA**
 Pos. n. 303
 UDINE
 ALBO DEI COLLEGIO DEI GEOMETRI DI UDINE

Variazioni del Reddito Normale

del fabbricato A10 - Uffici e studi privati sito in Via Pradamano 2/A - Comune di UDINE (UD)

Anno	I Semestre	II Semestre	Valore Medio annuo	Variazione nell'anno
2015	€ 64.369,44	€ 64.369,44	64.369,44	0,00%
	0,00%	0,00%	0,00%	
2016	€ 64.369,44	€ 64.369,44	64.369,44	0,00%
	0,00%	0,00%	0,00%	
2017	€ 64.369,44	€ 64.369,44	64.369,44	0,00%
	0,00%	0,00%	0,00%	
2018	€ 64.369,44	€ 64.369,44	64.369,44	0,00%
	0,00%	0,00%	0,00%	
2019	€ 64.369,44	€ 64.369,44	64.369,44	0,00%
	0,00%	0,00%	0,00%	
2020	€ 64.369,44	€ 64.369,44	64.369,44	0,00%
	0,00%	0,00%	0,00%	
2021	€ 64.369,44	€ 64.369,44	64.369,44	0,00%
	4,17%	4,17%	4,17%	
2022	€ 67.051,50	€ 67.051,50	67.051,50	0,00%
	0,00%	0,00%	0,00%	
2023	€ 67.051,50	€ 67.051,50	67.051,50	0,00%

Variazione del Reddito Normale dal 2015/1 al 2023/2:
 $(67.051,50 - 64.369,44) / 64.369,44 = 4,17\%$
L'andamento annuo dal 2015 al 2023 del Reddito Normale
è pari al 0,512%



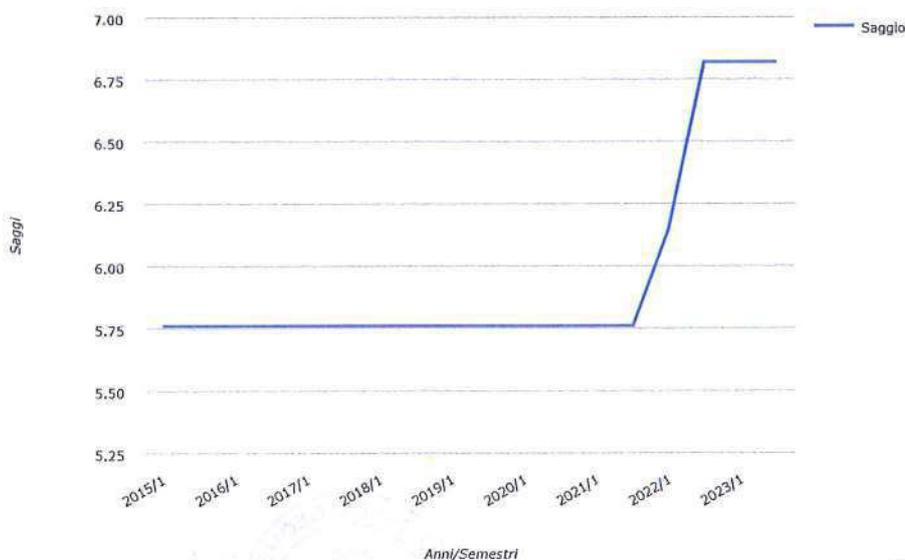
Marta Cristina Bellini
ALBO DEL COLLEGIO DEI GEOMETRI DI UDINE
Geom. **BELLINI**
MARTA CRISTINA
Pos. n. 3689
UDINE

Saggi di diretta capitalizzazione (lordi)

del fabbricato A10 - Uffici e studi privati sito In Via Pradamano 2/A - Comune di UDINE (UD)

Anno/Semestre	Reddito Normale (€/Mese)	Reddito Normale (€/Anno)	Valore Normale (€)	Saggio	GRM (Anni)
2015/1	5.364,12	64.369,44	1.117.525,00	5,76%	17,36
2015/2	5.364,12	64.369,44	1.117.525,00	5,76%	17,36
2016/1	5.364,12	64.369,44	1.117.525,00	5,76%	17,36
2016/2	5.364,12	64.369,44	1.117.525,00	5,76%	17,36
2017/1	5.364,12	64.369,44	1.117.525,00	5,76%	17,36
2017/2	5.364,12	64.369,44	1.117.525,00	5,76%	17,36
2018/1	5.364,12	64.369,44	1.117.525,00	5,76%	17,36
2018/2	5.364,12	64.369,44	1.117.525,00	5,76%	17,36
2019/1	5.364,12	64.369,44	1.117.525,00	5,76%	17,36
2019/2	5.364,12	64.369,44	1.117.525,00	5,76%	17,36
2020/1	5.364,12	64.369,44	1.117.525,00	5,76%	17,36
2020/2	5.364,12	64.369,44	1.117.525,00	5,76%	17,36
2021/1	5.364,12	64.369,44	1.117.525,00	5,76%	17,36
2021/2	5.364,12	64.369,44	1.117.525,00	5,76%	17,36
2022/1	5.587,63	67.051,50	1.090.704,38	6,15%	16,27
2022/2	5.587,63	67.051,50	983.422,00	6,82%	14,67
2023/1	5.587,63	67.051,50	983.422,00	6,82%	14,67
2023/2	5.587,63	67.051,50	983.422,00	6,82%	14,67

Andamento Saggi di diretta capitalizzazione



Saggio di diretta capitalizzazione

Il Saggio di diretta capitalizzazione (lordo) è una grandezza derivata dal rapporto fra Reddito Normale annuo e il Valore Normale medio dell'anno di riferimento. In sostanza, rappresenta la capacità di resa annua lorda del capitale immobiliare rappresentato dal valore normale.

Gross Rent Multiplier

Il Gross Rent Multiplier (GRM) rappresenta il rapporto tra il Valore Normale medio e il Reddito Normale annuo. In sostanza, rappresenta l'inverso del saggio di diretta capitalizzazione ovvero il tempo di ritorno, espresso in anni, del capitale immobiliare attraverso al sua resa annua.

Maria Cristina Bellini



ALBO DEL COLLEGIO DEI GEOMETRI DI UDINE
Geom.
BELLINI
MARIA CRISTINA
Pos. n. 3603
UDINE

Tasso Interno di Rendimento (lordo)
del fabbricato A10 - Uffici e studi privati sito in Via Pradamano 2/A - Comune di UDINE (UD)

Semestre	Epoca	Costo (C)	Ricavo (C)	Netto (C)
0		1.117.525,00		-1.117.525,00
1	2015/1		32.184,72	32.184,72
2	2015/2		32.184,72	32.184,72
3	2016/1		32.184,72	32.184,72
4	2016/2		32.184,72	32.184,72
5	2017/1		32.184,72	32.184,72
6	2017/2		32.184,72	32.184,72
7	2018/1		32.184,72	32.184,72
8	2018/2		32.184,72	32.184,72
9	2019/1		32.184,72	32.184,72
10	2019/2		32.184,72	32.184,72
11	2020/1		32.184,72	32.184,72
12	2020/2		32.184,72	32.184,72
13	2021/1		32.184,72	32.184,72
14	2021/2		32.184,72	32.184,72
15	2022/1		32.184,72	32.184,72
16	2022/2		32.184,72	32.184,72
17	2023/1		32.184,72	32.184,72
18	2023/2		1.015.606,72	1.015.606,72
		1.117.525,00	1.562.746,97	445.221,97

Il Tasso Interno di Rendimento semestrale è pari al 2,34%
Il corrispondente Tasso annuale è pari al 4,73%

Tasso Interno di Rendimento

Il Tasso Interno di Rendimento (lordo) rappresenta l'utile, se positivo, o la perdita, se negativo, del flusso di cassa dell'investimento, considerato il costo iniziale pari al valore normale dell'immobile all'inizio del primo semestre, una successione di ricavi posticipati per ogni semestre successivo pari al reddito normale calcolato al primo semestre e un'ipotesi di ricavo da rivendita pari al valore normale dell'immobile all'ultimo semestre disponibile.



Determinazione del Valore Normale degli immobili residenziali

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

dove:

Val OMI MIN e Val OMI MAX indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

dove:

K1 (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150	0

K2 (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Determinazione del Valore Normale degli immobili non residenziali

Per gli immobili diversi dalle abitazioni, il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo, espressi dall'osservatorio del mercato immobiliare, riferita al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale" per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita, in particolare "negozi", "magazzini", "uffici", "capannoni industriali", "capannoni tipici", "laboratori", "autorimesse", "posti auto scoperti", "posti auto coperti", "box".

In caso di immobili non destinati ad unità abitativa, il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = (Val OMI MAX + Val OMI MIN) / 2




Coefficienti di adeguamento della categoria catastale

Le categorie catastali delle unità immobiliari (Tab. 1, Col. 1) trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI sotto elencate (Tab. 1, Col. 2). Poiché queste ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il valore normale moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati (Tab. 1, Col. 3).

Tabella 1 (Conversione da Categoria catastale a Tipologia edilizia OMI)

1		2	3
Categoria catastale delle unità immobiliari	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	Coefficiente correttivo
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Abitazioni signorili	-
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	-
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	-
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	÷ 1,05
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	÷ 1,10
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	÷ 1,20
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini	-
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	x 1,10
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	x 1,50
A/10	Uffici e studi privati	Uffici - Uffici strutturati	-
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi	Abitazioni tipiche	-
C/1	Negozi e botteghe	Negozi	-
C/2	Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità abitativa	Magazzini	-
C/3	Laboratori per arti e mestieri	Laboratori	-
C/6	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	Box	-
D/1	Opifici	Capannoni tipici	-
D/2	Alberghi e pensioni	Pensioni e assimilati	-
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Capannoni industriali	-
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Centri commerciali	-




Si rappresenta inoltre che, in mancanza di una specifica quotazione OMI per una determinata tipologia edilizia nella zona di interesse, occorre riferire la categoria catastale in esame alla tipologia edilizia OMI più prossima, applicando al valore normale l'ulteriore coefficiente correttivo sotto riportato (Tab. 2, Col. 3). In caso di passaggi multipli, i coefficienti correttivi saranno cumulati.

La tabella riporta i coefficienti correttivi per le conversioni da una tipologia edilizia OMI inferiore ad una superiore. Si intende che laddove si rendesse necessario convertire una tipologia edilizia OMI superiore in una inferiore, occorrerà invertire di segno l'operazione (es.: $\div 1,20$ anziché $\times 1,20$).

Tabella 2 (Conversione della Tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante)

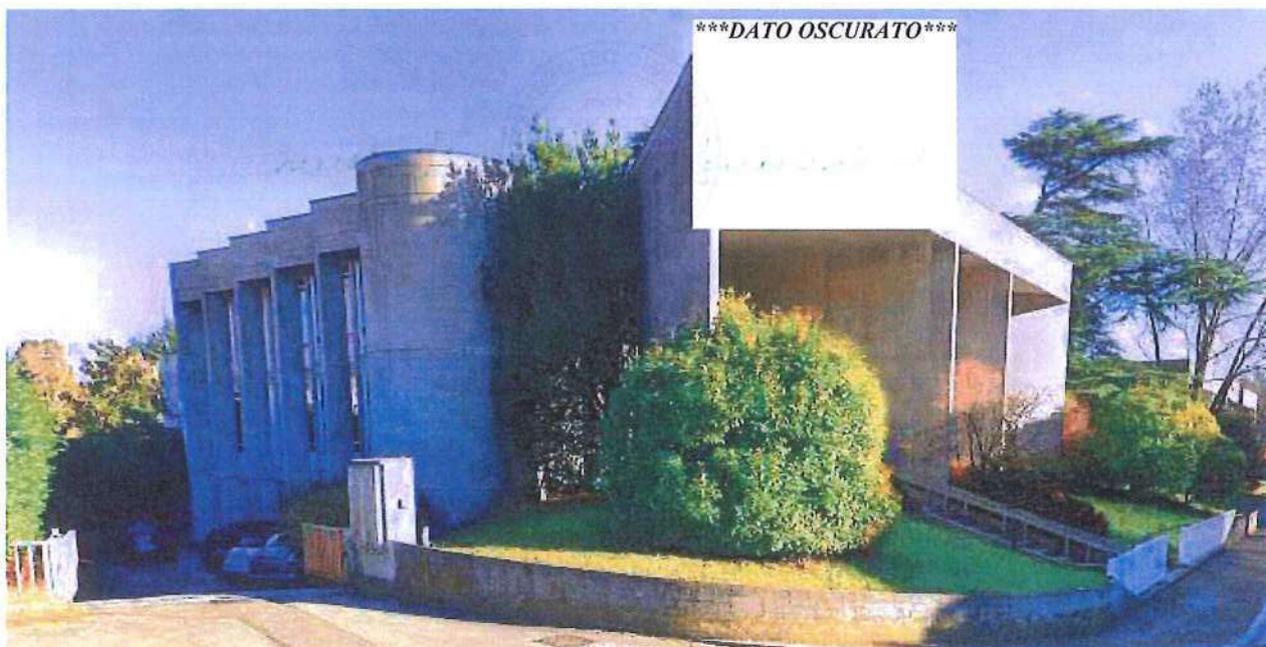
1	2	3
Tipologia edilizia OMI	Tipologia edilizia OMI	Il coefficiente correttivo
DA:	A:	
Abitazioni signorili	Ville e villini	-
Ville e villini	Abitazioni civili	$\times 1,20$
Abitazioni civili	Abitazioni tipiche	-
Abitazioni tipiche	Abitazioni economiche	$\times 1,20$
Box	Posto auto coperto	$\times 1,20$
Posto auto coperto	Posto auto scoperto	$\times 1,20$

Coefficiente di adeguamento dello stato conservativo

Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato un moltiplicatore pari a 1,3.




TABELLA DELLA CONSISTENZA CATASTALE (D.P.R. n. 138 del 23/03/1998)			
Denominazione	Sup. Misurata (m ²)	Indice mercantile (%)	Sup. Catastale (m ²)
Superficie principale (uffici)	414,58	100%	414,58
Superficie accessoria diretta (ufficio, spogliatoi, bagni, magazzino)	272,77	100%	272,77
Superficie accessoria indiretta comunicante (piano scantinato)	239,13	50%	119,57
Superficie accessoria indiretta non comunicante (centrale termica, autorimesse)	112,24	25%	28,06
Superficie area scoperta	414,58	10%	41,46
	879,44	2%	17,59
Totale	2.332,74		894,02




 ALBO DEI COLLEGIO DEI GEOMETRI DI UDINE
 Geom. BELLINI MARIA CRISTINA
 Pos. n. 3603 UDINE

SUPERFICIE DI PROPRIETÀ DI [REDACTED]					
Denominazione			Sup. Es. Lorda S.E.L. (m ²)	Indice mercantile (%)	Sup. Com. Vendibile S.C.V. (m ²)
Area esterna comune a tutti	(1/3)	p. T	422,87	10%	42,29
Zona uffici comune a tutti	(1/3)	p. T	24,16	100%	24,16
Scale esterne comuni a tutti	(1/3)	p. T	8,34	25%	2,09
Ufficio		p. 1	25,28	100%	25,28
Zona uffici in comune con AGRICOLTORI	(1/2)	p. 1	87,15	100%	87,15
Piano interrato e centrale termica		p. S1	143,02	50%	71,51
Autorimesse		p. S1	80,85	50%	40,43
Zona piano interrato in comune con AGRICOLTORI	(1/2)	p. S1	32,43	50%	16,22
Totale			824,10		309,11

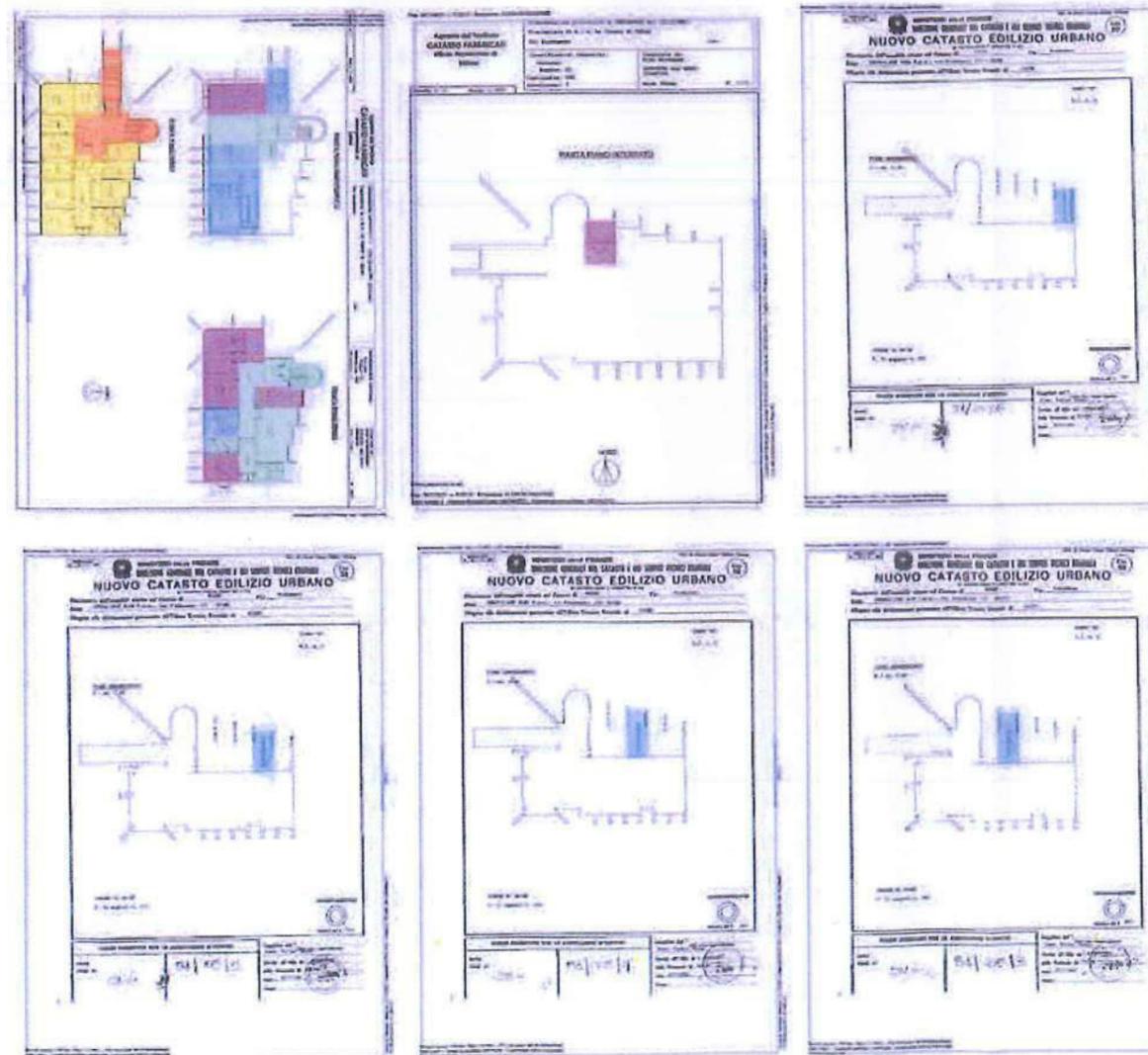
SUPERFICIE LOCATA AD [REDACTED]					
Denominazione			Sup. Es. Lorda S.E.L. (m ²)	Indice mercantile (%)	Sup. Com. Vendibile S.C.V. (m ²)
Area esterna comune a tutti	(1/3)	p. T	422,87	10%	42,29
Zona uffici comune a tutti	(1/3)	p. T	24,16	100%	24,16
Scale esterne comuni a tutti	(1/3)	p. T	8,34	25%	2,09
Uffici		p. 1	141,66	100%	141,66
Zona uffici in comune con CIA	(1/2)	p. 1	87,15	100%	87,15
Archivio		p. S1	48,18	50%	24,09
Autorimessa		p. S1	14,46	50%	7,23
Zona piano interrato in comune con CIA	(1/2)	p. S1	32,43	50%	16,22
Totale			779,25		344,88

SUPERFICIE LOCATA [REDACTED]					
Denominazione			Sup. Es. Lorda S.E.L. (m ²)	Indice mercantile (%)	Sup. Com. Vendibile S.C.V. (m ²)
Area esterna comune a tutti	(1/3)	p. T	422,87	10%	42,29
Zona uffici comune a tutti	(1/3)	p. T	24,16	100%	24,16
Scale esterne comuni a tutti	(1/3)	p. T	8,34	25%	2,09
Uffici		p. T	273,90	100%	273,90
Totale			729,27		342,43

VERIFICA SUPERFICI	
Somma S.E.L. (mq)	2.332,61
Somma S.C.V. (mq)	996,42
S.E.L. (mq) da MCA+SdS	2.332,61
S.C.V. (mq) da MCA+SdS	996,42

RIPARTIZIONE DEI VALORI	
Riporto valore di stima da MCA+SdS	€ 990.000,00
Riporto €/mq su S.C.V. da MCA+SdS	993,56
Valore di mercato porzione di [REDACTED]	€ 307.120,04
Valore di mercato porzione di [REDACTED]	€ 342.654,60
Valore di mercato porzione di [REDACTED]	€ 340.225,36

Valore di mercato fruibile per verificare se il canone è inferiore a più di un terzo a quello di mercato al fine di determinare l'opponibilità alla procedura esecutiva [REDACTED]	€ 682.879,96
--	--------------



Geom. BELLINI MARA CRISTINA

 Pos. n. 3603 UDINE

 ALBO DEI GEOMETRI UDINE

CANONE DI LOCAZIONE CONTRATTO TRA:

d.d. 04/03/2021

TABELLA VARIAZIONE ISTAT

Da contratto di locazione la variazione va conteggiata al 75%

Mese rivalutazione per anno successivo	Indice FOI (senza tabacchi)	Variazione al 75% rispetto periodo precedente	Variazione rispetto periodo precedente	Valore annuale RL aggiornato
mar-21	103,30	-	-	€ 6.000,00
mar-22	109,90	4,79%	€ 287,51	€ 6.287,51
mar-23	118,00	5,53%	€ 347,56	€ 6.635,07
apr-24	119,40	0,89%	€ 59,04	€ 6.694,11

CANONE DI LOCAZIONE CONTRATTO TRA:

d.d. 15/12/2021

TABELLA VARIAZIONE ISTAT

Da contratto di locazione la variazione va conteggiata al 75%

Mese rivalutazione per anno successivo	Indice FOI (senza tabacchi)	Variazione al 75% rispetto periodo precedente	Variazione rispetto periodo precedente	Valore annuale RL aggiornato
dic-21	106,20	-	-	€ 6.000,00
dic-22	118,20	8,47%	€ 508,47	€ 6.508,47
dic-23	118,90	0,44%	€ 28,91	€ 6.537,38



STIMA DEL REDDITO LORDO SUPERFICIE IN LOCAZIONE CON IL METODO DEL BAND OF INVESTMENT

$r^* = \frac{r}{1 - (1+r)^{-m}}$	r (saggio interesse mutuo) =	2,65%
$i = M \times r^* + (1 - M) \times e$	m (periodo mutuo) =	25
$V = \frac{RL}{i}$	r* (saggio di capitalizzazione mutuo) =	5,52%
$RL = V \times i$	M (LTV Loan To Value o parte eterofinanziata) =	70,00%
	e (saggio di redditività della parte autofinanziata) =	12,00%
	i (saggio di capitalizzazione) =	7,46%
	V (riporto valore di mercato Subject stimato) =	€ 682.879,96
	RL (reddito lordo annuale Subject stimato) =	€ 50.975,65
	Riporto superficie commerciale (mq) =	996,42
	€/mq =	51,16

Indicatori stima del premio per il rischio nella prospettiva del "developer" prof. Antonella FAGGIANI (aprile 2014)

Intervento in corso	0 ÷ 1 %
Rilascio concessione	1 ÷ 2 %
Strumento esecutivo approvato	2 ÷ 3 %
Strumento esecutivo da approvare	3 ÷ 5 %

1 ÷ 1,5 %

Rischio urbanistico	0%
Rischio di settore	11%
Rischio illiquidità	1%
Totale	12%

Residenziale	10 ÷ 11 %
Terziario	11 ÷ 12 %
Commerciale	12 ÷ 13 %
Industriale	13 ÷ 14 %

Riporto canone annuo di locazione di mercato stimato	€	50.975,65
Computo di 1/3 del canone annuo di locazione di mercato stimato	€	16.991,88
Riporto somma canoni annui di locazione alla data del 03/08/2024	€	13.231,49
Locazione non opponibile alla procedura di liquidazione giudiziale se il canone è inferiore di più di 1/3 al canone di locazione di mercato stimato		13.231,49 < 16.991,88



STIMA DEL REDDITO LORDO SUPERFICIE IN LOCAZIONE CON IL METODO DEL BAND OF INVESTMENT

$r^* = \frac{r}{1 - (1 + r)^{-m}}$	r (saggio interesse mutuo) =	2,65%
$i = M \times r^* + (1 - M) \times e$	m (periodo mutuo) =	25
$V = \frac{RL}{i}$	r* (saggio di capitalizzazione mutuo) =	5,52%
$RL = V \times i$	M (LTV Loan To Value o parte eterofinanziata) =	70,00%
	e (saggio di redditività della parte autofinanziata) =	12,00%
	i (saggio di capitalizzazione) =	7,46%
	V (riporto valore di mercato Subject stimato) = €	342.654,60
	RL (reddito lordo annuale Subject stimato) = €	25.578,49
	Riporto superficie commerciale (mq) =	996,42
	€/mq =	25,67

Indicatori stima del premio per il rischio nella prospettiva del "developer" prof. Antonella FAGGIANI (aprile 2014)

Tabella rischio urbanistico	
Intervento in corso	0 ÷ 1 %
Rilascio concessione	1 ÷ 2 %
Strumento esecutivo approvato	2 ÷ 3 %
Strumento esecutivo da approvare	3 ÷ 5 %

Tabella rischio illiquidità	
	1 ÷ 1,5 %

Calcolo di e	
Rischio urbanistico	0%
Rischio di settore	11%
Rischio illiquidità	1%
Totale	12%

Tabella rischio settore	
Residenziale	10 ÷ 11 %
Terziario	11 ÷ 12 %
Commerciale	12 ÷ 13 %
Industriale	13 ÷ 14 %

Riporto canone annuo di locazione di mercato stimato	€	25.578,49
Computo di 1/3 del canone annuo di locazione di mercato stimato	€	8.526,16
Riporto canone annuo di locazione alla data del 03/08/2024	€	6.537,38
Locazione non opponibile alla procedura di liquidazione giudiziale se il canone è inferiore di più di 1/3 al canone di locazione di mercato stimato		6.537,38 < 8.526,16


 Geom. **RELLINI**
MARIA CRISTINA
 Pos. n. 3603
 UDINE
 ALBO DEI COLLEGIO DEI GEOMETRI DI UDINE

STIMA DEL REDDITO LORDO SUPERFICIE IN LOCAZIONE CON IL METODO DEL BAND OF INVESTMENT

$r^* = \frac{r}{1 - (1 + r)^{-m}}$	r (saggio interesse mutuo) =	2,65%
$i = M \times r^* + (1 - M) \times e$	m (periodo mutuo) =	25
$V = \frac{RL}{i}$	r* (saggio di capitalizzazione mutuo) =	5,52%
$RL = V \times i$	M (LTV Loan To Value o parte eterofinanziata) =	70,00%
	e (saggio di redditività della parte autofinanziata) =	12,00%
	i (saggio di capitalizzazione) =	7,46%
	V (riporto valore di mercato Subject stimato) = €	340.225,36
	RL (reddito lordo annuale Subject stimato) = €	25.397,15
	Riporto superficie commerciale (mq) =	996,42
	€/mq =	25,49

Indicatori stima del premio per il rischio nella prospettiva del "developer" prof. Antonella FAGGIANI (aprile 2014)

Tabella rischio urbanistico	
Intervento in corso	0 ÷ 1 %
Rilascio concessione	1 ÷ 2 %
Strumento esecutivo approvato	2 ÷ 3 %
Strumento esecutivo da approvare	3 ÷ 5 %

Tabella rischio illiquidità	
	1 ÷ 1,5 %

Calcolo di e	
Rischio urbanistico	0%
Rischio di settore	11%
Rischio illiquidità	1%
Totale	12%

Tabella rischio settore	
Residenziale	10 ÷ 11 %
Terziario	11 ÷ 12 %
Commerciale	12 ÷ 13 %
Industriale	13 ÷ 14 %

Riporto canone annuo di locazione di mercato stimato	€	25.397,15
Computo di 1/3 del canone annuo di locazione di mercato stimato	€	8.465,72
Riporto canone annuo di locazione alla data del 03/08/2024	€	6.694,11
Locazione non opponibile alla procedura di liquidazione giudiziale se il canone è inferiore di più di 1/3 al canone di locazione di mercato stimato		6.694,11 < 8.465,72



Procedimento Market Comparison Approach (MCA) e Sistema di stima (SdS) - Data di stima 22/07/2024

Tabella dati caratteristiche quantitative

Prezzo di mercato e caratteristica	Subject	A	B	C	D	Informazione mercantile
Prezzo (€)	?	300.000,00	36.700,00	113.000,00	52.500,00	(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	0	6	2	7	7	Periodo ispezionato (12 mesi circa)
Superficie Area esterna (mq)	1.268,60	0,00	0,00	0,00	0,00	Indice mercantile 0,10
Superficie Ufficio (mq)	687,62	213,56	32,24	150,49	43,70	Indice mercantile 1,00
Superficie Balcone (mq)	0,00	0,00	2,24	7,42	0,00	Indice mercantile 0,25
Superficie Scale esterne (mq)	25,02	0,00	0,00	0,00	0,00	Indice mercantile 0,25
Superficie Piano interrato (mq)	224,67	0,00	0,00	0,00	0,00	Indice mercantile 0,50
Superficie Cantina (mq)	0,00	0,00	0,00	9,93	0,00	Indice mercantile 0,50
Superficie Autorimessa (mq)	95,31	22,86	0,00	0,00	14,08	Indice mercantile 0,50
Superficie Centrale termica (mq)	31,39	0,00	0,00	0,00	0,00	Indice mercantile 0,50
Servizi igienici (n.)	7	3	1	1	1	Costo Realizzo € 15.000,00 Vita = 20 anni; Vetustà = 0 anni
Livello di piano (n.)	0	1	2	1	0	Indice variazione piano 3 %



Procedimento Market Comparison Approach (MCA) e Sistema di stima (Sds)

Analisi Prezzi Marginali

Prezzo marginale della Data

Fonte per il differenziale

<http://www.stimatricity.it/CalcoloValoreNormale>

da 2° sem. 2022 ad oggi

Quotazione minima	€	900,00
Quotazione massima	€	1.300,00

Quotazione precedente	€	1.100,00	Quotazione	Periodo in esame (12 mesi)
Quotazione attuale	€	1.100,00		1-lug-2023
				20-lug-2024

(Q.max - Q.min) / Q.min **0,00%**

Comparabili	€/mese
Comp. A	0,00
Comp. B	0,00
Comp. C	0,00
Comp. D	0,00



Maria Cristina Fasolino

Calcolo Superficie Commerciale dei comparabili

$$\text{Sup. Commerciale} = \text{Sup. principale} + \sum \text{Sup. secondarie} \times \text{indici mercantili}$$

Indice mercantile ricavato da informazioni di mercato

Superficie Commerciale	Indice mercantile
Area esterna	0,10
Ufficio	1,00
Balcone	0,25
Scale esterne	0,25
Piano interrato	0,50
Cantina	0,50
Autorimessa	0,50
Centrale termica	0,50

Superfici Commerciali	
Comparabile	Sup. Commerciale (mq)
Comp. A	224,99
Comp. B	32,80
Comp. C	157,31
Comp. D	50,74

Affidabilità dei comparabili

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. commerciale (mq)	€/mq
Comp. A	300.000,00	224,99	1.333,39
Comp. B	36.700,00	32,80	1.118,90
Comp. C	113.000,00	157,31	718,33
Comp. D	52.500,00	50,74	1.034,69

Divergenza percentuale assoluta (d%) ≤ 50%	85,62%	Se la divergenza è superiore al 50% sarà a discrezione dell'esperto stimatore la scelta dei comparabili da scartare ed il loro relativo prezzo marginale al fine di utilizzare immobili simili nella stima.
$d\% = \frac{(V_{max} - V_{min})}{V_{min}} \times 100$		

Comparabile scartato	Prezzo marginale scartato
Comp. C	718,33

Comparabili "affidabili"	€/mq
Comp. A	1.333,39
Comp. B	1.118,90
Comp. D	1.034,69

Divergenza percentuale assoluta (d%) esclusi gli eventuali valori non affidabili	28,87%	Successivamente si assumerà il rapporto di posizione Sigma 2 quando la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi medi è superiore al 20%
$d\% = \frac{(V_{max} - V_{min})}{V_{min}} \times 100$		

Rapporto di posizione σ (Sigma)

Prezzo marginale minimo considerato × Rapporto di posizione assunto

Prezzo marginale minimo considerato		1.034,69 €/mq
Rapporto di posizione σ 1 = (MIN/MAX)	$\frac{1.034,69}{1.333,39}$	0,7760
Rapporto di posizione σ 2 = (MIN/MEDIA)	$\frac{1.034,69}{1.162,33}$	0,8902
Rapporto di posizione assunto σ 2		0,8902
Prezzo marginale assunto		921,06 €/mq



Prezzi marginali delle superfici dei comparabili "affidabili"

prz. marginale = prezzo marginale assunto × rapporto di posizione assunto × indice mercantile superficie

pS1 × indice mercantile	€/mq
Area esterna	92,11
Ufficio	921,06
Balcone	230,27
Scale esterne	230,27
Piano interrato	460,53
Autorimessa	460,53
Centrale termica	460,53

Prezzo marginale dei Servizi Igienici

Costo di ricostruzione deprezzato con deprezzamenti lineari

Vità utile economica	20 anni
Vetustà Subject	0 anni
Costo a nuovo CN	15.000,00 €

$$CRD = CN \times \left(1 - \frac{VE}{VU}\right) \quad \text{€} \quad 15.000,00 \text{ €/bagno}$$

Prezzo marginale del Livello di Piano

Se il piano del Comparabile è:

→ Superiore al piano dell'immobile Subject $\text{Prezzo} \times \frac{\text{Aliquota}}{(1 + \text{Aliquota})}$

→ Inferiore al piano dell'immobile Subject $\text{Prezzo} \times \text{Aliquota}$

→ Uguale al piano dell'immobile Subject il prezzo non subisce variazioni

Indice mercantile del variare di piano 3,00%

Comparabile	€/piano
Comp. A	8.737,86
Comp. B	1.068,93
Comp. D	0,00



Procedimento Market Comparison Approach (MCA) e Sistema di stima (Sds)

Tabella Riassuntiva Prezzi Marginali

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	D
Data (€/mese)	€ -	€ -	€ -
Area esterna (€/mq)	€ 92,11	€ 92,11	€ 92,11
Ufficio (€/mq)	€ 921,06	€ 921,06	€ 921,06
Balcone (€/mq)	€ 230,27	€ 230,27	€ 230,27
Scale esterne (€/mq)	€ 230,27	€ 230,27	€ 230,27
Piano interrato (€/mq)	€ 460,53	€ 460,53	€ 460,53
(€/mq)	€ 460,53	€ 460,53	€ 460,53
Autorimessa (€/mq)	€ 460,53	€ 460,53	€ 460,53
Centrale termica (€/mq)	€ 460,53	€ 460,53	€ 460,53
Servizi igienici (n.) (€/mq)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Livello di piano (n.) (€/mq)	€ 8.737,86	€ 1.068,93	€ -



Procedimento Market Comparison Approach (MCA) e Sistema di stima (SdS)

Tabella di Valutazione

Formule:

$Data = data\ Comp. \times prz.\ marginale\ data\ Comp.$

$Altre\ caratteristiche = (caratteristica\ Subject - caratteristica\ Comp.) \times prz.\ marginale\ caratteristica\ Comp.$

Prezzo e caratteristica	A	B	D
Prezzo	€ 300.000,00	€ 36.700,00	€ 52.500,00
Data	€ -	€ -	€ -
Area esterna	€ 116.846,03	€ 116.846,03	€ 116.846,03
Ufficio	€ 436.639,06	€ 603.646,18	€ 593.090,80
Balcone	€ -	€ -515,80	€ -
Scale esterne	€ 5.761,25	€ 5.761,25	€ 5.761,25
Piano interrato	€ 103.467,60	€ 103.467,60	€ 103.467,60
Autorimessa	€ 33.365,50	€ 43.893,25	€ 37.408,97
Centrale termica	€ 14.456,08	€ 14.456,08	€ 14.456,08
Servizi igienici	€ 60.000,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00
Livello di piano	€ -8.737,86	€ -2.137,86	€ -
Prezzo corretto	€ 1.061.797,66	€ 1.012.116,73	€ 1.013.530,73

Sistemi di Stima

Divergenza percentuale assoluta (d%) ≤ 10%

$$d\% = \left| \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \right| \times 100 \qquad d\% = \left| \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{media}} \right| \times 100$$

		d%	
Valore di Mercato media fra MAX e MIN	€ 1.036.957,19	4,91%	< 10%
Valore di Mercato media fra TUTTI	€ 1.029.148,37	4,83%	< 10%

Deviazione standard (d%) ≤ 10%

$$\sigma v^* = \frac{\sigma v}{|\bar{v}|} \qquad \sigma v = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (v_i - \bar{v})^2}{N - 1}}$$

		d%	
Valore di Mercato media fra MAX e MIN	€ 1.036.957,19	2,73%	< 10%
Valore di Mercato media fra TUTTI	€ 1.029.148,37	2,75%	< 10%

I Prezzi Corretti dei comparabili utilizzati non si allineano ed il test di verifica NON viene superato poiché i prezzi corretti differenziano per effetto di altre caratteristiche nella formazione del prezzo rilevato dai comparabili incrementando o diminuendo il prezzo totale corrisposto in modo sostanziale.

Tali caratteristiche sono: STATO DI MANUTENZIONE (stato di conservazione dell'involucro esterno) e CLASSE ENERGETICA.

Si procede, pertanto, alla determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative inestimabili e contemporaneamente alla determinazione del valore di mercato del Subject attraverso il "sistema di stima" (altro non è che un sistema di equazioni riguardanti i raffronti tra il singolo immobile di confronto e l'immobile da valutare, dove l'equazione elementare afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze nelle loro caratteristiche).




Caratteristica immobile	Classe	Nomenclatore	Punto
Stato di manutenzione	Eccellente	L'involucro esterno dell'edificio presenta condizioni di conservazione, in tutte le parti, eccellenti, tali da non dover richiedere opere di manutenzione nè ordinaria nè straordinaria.	10
	Ottimo	L'involucro esterno dell'edificio presenta condizioni di conservazione, in tutte le parti, ottime, tali da dover richiedere solo mere piccole opere di manutenzione ordinaria, senza alcuna opera di manutenzione straordinaria.	9
	Buono	L'involucro esterno dell'edificio presenta condizioni di conservazione, in tutte le parti, buone, tali da dover richiedere solo mere piccole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.	8
	Discerto	L'involucro esterno dell'edificio presenta condizioni di conservazione, in tutte le parti, discrete, tali da richiedere eventuali modeste opere di manutenzione ordinaria e mere piccole opere di manutenzione straordinaria.	7
	Sufficiente	L'involucro esterno dell'edificio presenta condizioni di conservazione, in tutte le parti, sufficienti, tali da richiedere eventuali modeste opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.	6
	Insufficiente	L'involucro esterno dell'edificio presenta condizioni di conservazione, in tutte le parti, insufficienti, tali da richiedere eventuali consistenti opere di manutenzione ordinaria ed eventuali modeste opere di manutenzione straordinaria.	5
	Mediocre	L'involucro esterno dell'edificio presenta condizioni di conservazione, in tutte le parti, mediocri, tali da richiedere eventuali consistenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.	4
	Scarso	L'involucro esterno dell'edificio presenta condizioni di conservazione, in tutte le parti, scarse, tali da richiedere notevoli opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ed in alcuni casi anche per rinnovare e/o sostituire piccole mere parti strutturali del fabbricato purchè non alterino superfici e volumi.	3
	Molto scarso	L'involucro esterno dell'edificio presenta condizioni di conservazione, in tutte le parti, molto scarse, tali da richiedere opere di manutenzione ordinaria e straordinaria anche per rinnovare e/o sostituire modeste parti strutturali del fabbricato semprechè non alterino superfici e volumi.	2
Pessimo	L'involucro esterno dell'edificio presenta condizioni di conservazione, in tutte le parti, pessime, tali da richiedere opere di manutenzione ordinaria e straordinaria anche per rinnovare e/o sostituire notevoli parti strutturali del fabbricato semprechè non alterino superfici e volumi.	1	
Classe energetica	A4	Attestazione di prestazione energetica (APE) del fabbricato (DPR 16 aprile 2013, n. 75)	10
	A3	Attestazione di prestazione energetica (APE) del fabbricato (DPR 16 aprile 2013, n. 75)	9
	A2	Attestazione di prestazione energetica (APE) del fabbricato (DPR 16 aprile 2013, n. 75)	8
	A1	Attestazione di prestazione energetica (APE) del fabbricato (DPR 16 aprile 2013, n. 75)	7
	B	Attestazione di prestazione energetica (APE) del fabbricato (DPR 16 aprile 2013, n. 75)	6
	C	Attestazione di prestazione energetica (APE) del fabbricato (DPR 16 aprile 2013, n. 75)	5
	D	Attestazione di prestazione energetica (APE) del fabbricato (DPR 16 aprile 2013, n. 75)	4
	E	Attestazione di prestazione energetica (APE) del fabbricato (DPR 16 aprile 2013, n. 75)	3
	F	Attestazione di prestazione energetica (APE) del fabbricato (DPR 16 aprile 2013, n. 75)	2
G	Attestazione di prestazione energetica (APE) del fabbricato (DPR 16 aprile 2013, n. 75)	1	



Procedimento Market Comparison Approach (MCA) e Sistema di stima (Sds)

Tabella dati caratteristiche qualitative

Caratteristiche	Subject	A	B	D
Prezzo corretto	€ -	€ 1.061.797,66	€ 1.012.116,73	€ 1.013.530,73
Stato di manutenzione (conservazione dell'involucro edilizio esterno): 1=pessimo; 2=molto scarso; 3=scarso; 4=mediocre; 5=insufficiente; 6=sufficiente; 7=discreto; 8=buono; 9=ottimo; 10=eccellente	7	8	6	7
Classe energetica: (A4=10; A3=9; A2=8 A1=7; B=6; C=5; D=4; E=3; F=2; G=1)	1	3	3	2

N° comparabili	N° qualitative
3	2
Sistema determinato	

Formula utilizzata per il calcolo

Vettore soluzioni = (matrice delle differenze)⁻¹ x vettore dei prezzi

Matrice delle differenze			
<i>caratteristica Comp. - caratteristica Subject</i>			
	Costante	Stato di manutenzione	Classe energetica
A	1	1	2
B	1	-1	2
D	1	0	1

Vettore dei prezzi	
A	€ 1.061.797,66
B	€ 1.012.116,73
D	€ 1.013.530,73

Caratteristiche	Importo calcolato	S.C.V. Subject	€/mq
Valore Immobile Subject	€ 990.104,26	996,42	993,66
Stato di manutenzione (conservazione dell'involucro edilizio esterno): 1=pessimo; 2=molto scarso; 3=scarso; 4=mediocre; 5=insufficiente; 6=sufficiente; 7=discreto; 8=buono; 9=ottimo; 10=eccellente	€ 24.840,46		
Classe energetica: (A4=10; A3=9; A2=8 A1=7; B=6; C=5; D=4; E=3; F=2; G=1)	€ 23.426,47		




Tabella Dimostrazione Sistema di Stima

Caratteristiche	A	B	D
Prezzo corretto	€ 1.061.797,66	€ 1.012.116,73	€ 1.013.530,73
Stato di manutenzione (conservazione dell'involucro ed ilizio esterno): 1=peissimo; 2=molto scarso; 3=scarso; 4=mediocre; 5=insufficiente; 6=sufficiente; 7=discreto; 8=buono; 9=ottimo; 10=eccellente	€ -24.840,46	€ 24.840,46	€ -
Classe energetica: (A4=10; A3=9; A2=8 A1=7; B=6; C=5; D=4; E=3; F=2; G=1)	€ -46.852,94	€ -46.852,94	€ -23.426,47
Prezzo Corretto da Sds	€ 990.104,26	€ 990.104,26	€ 990.104,26

Divergenza percentuale assoluta (d%) ≤ 10%	$d\% = \left \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \right \times 100$	0,00%	< 10%	Superato
Deviazione standard (d%) ≤ 10%	$\sigma v = \frac{\sigma v}{ \bar{v} }$	$\sigma v = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (v_i - \bar{v})^2}{N - 1}}$	< 10%	Superato

Sintesi valutativa e conclusioni nel caso di locazione NON opponibile alla procedura **RECTE** intestazione (reconciliation)

Riporto valore Immobile Subject calcolato con MCA+Sds	€ 990.104,26
€/mq	993,66
Deprezzamento forfettario (prudenziale) del 0,00% del valore di mercato stimato per difformità catastali ed edilizio urbanistiche riscontrate	€ -
Valore di mercato subject stimato	€ 990.104,26
Valore di mercato subject stimato arrotondato	€ 990.000,00
€/mq	993,66
Riduzione del -25,00% del valore di mercato per il valore di vendita forzata	€ -247.526,06
Valore di vendita forzata subject stimato	€ 742.578,19
€/mq	745,25
Valore di vendita forzata arrotondato subject stimato	€ 743.000,00
€/mq	745,67



Istituto Venetate Giudiziarie - Coveg Srl

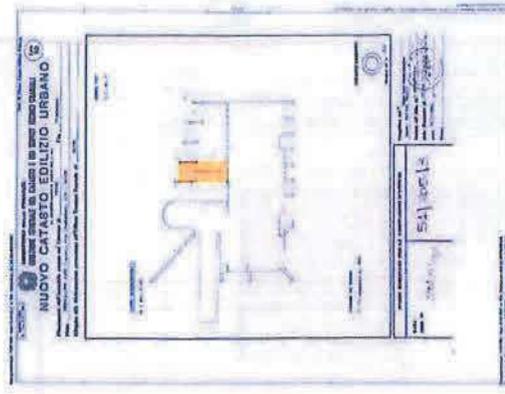
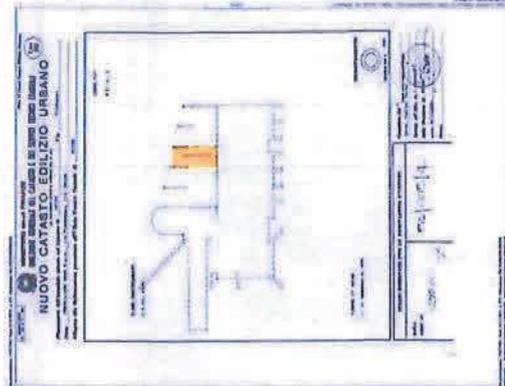
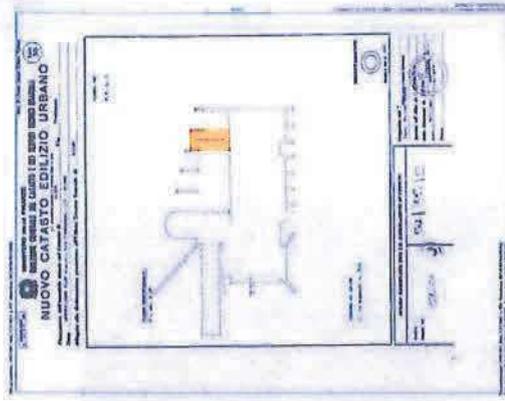
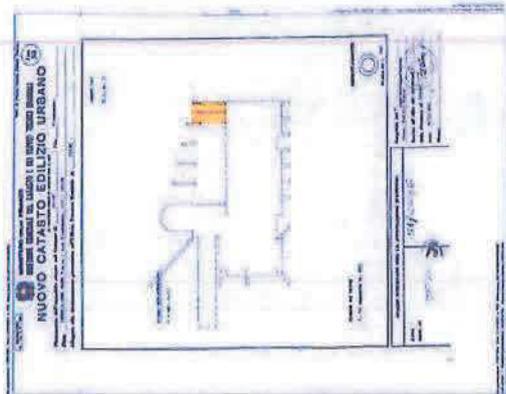
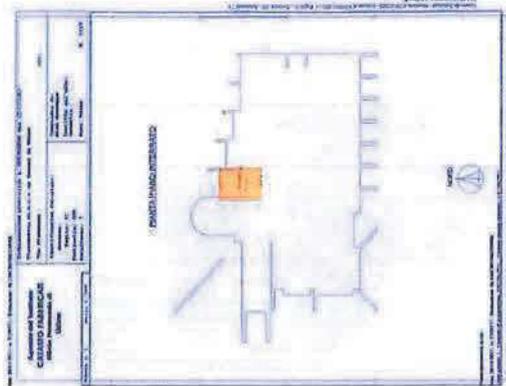
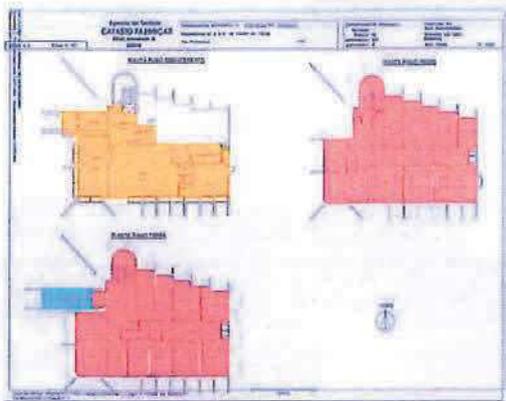
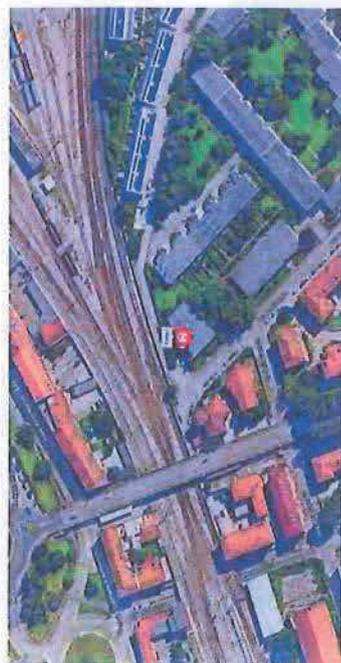
Sintesi valutativa e conclusioni nel caso di locazione opponibile alla procedura
(reconciliation) **RECTE intestazione**

Ripporto valore immobile Subject calcolato con MCA+Sds	€	990.104,26
€/mq		993,66
Deprezzamento forfettario (prudenziale) del 0,00% del valore di mercato stimato per difformità catastali ed edilizio urbanistiche riscontrate	€	-
Deprezzamento forfettario (prudenziale) del -10,00% del valore di mercato stimato per compendio parzialmente locato	€	-99.010,43
Valore di mercato subject stimato	€	891.093,83
Valore di mercato subject stimato arrotondato	€	891.000,00
€/mq		894,30
Riduzione del -25,00% del valore di mercato per il valore di vendita forzata	€	-222.773,46
Valore di vendita forzata subject stimato	€	668.320,37
€/mq		670,72
Valore di vendita forzata arrotondato subject stimato	€	668.000,00
€/mq		670,40

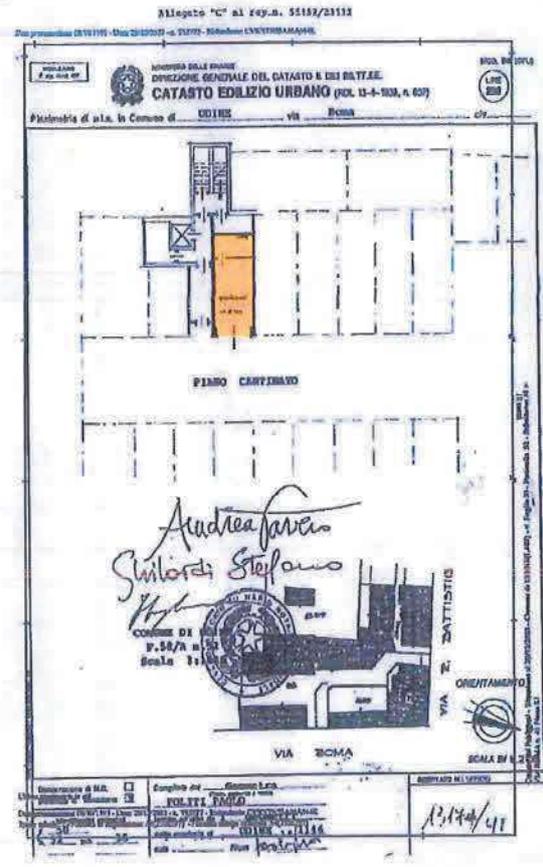
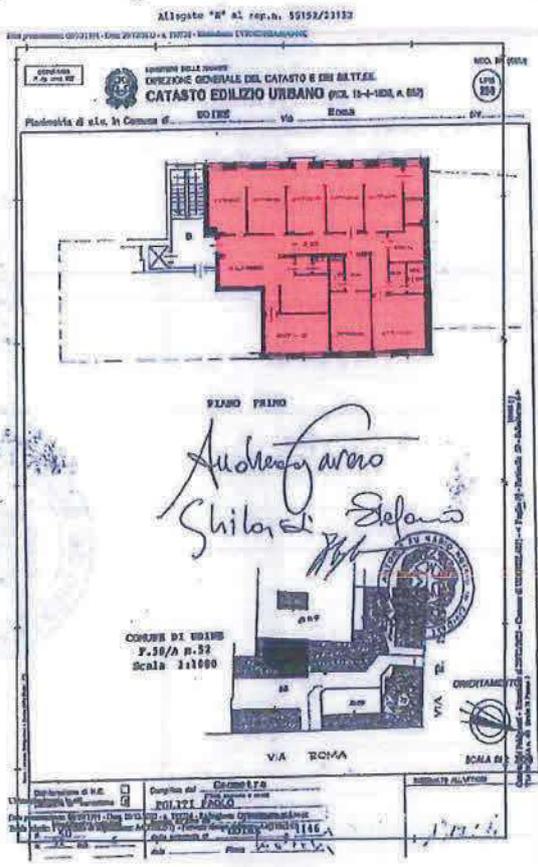


Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

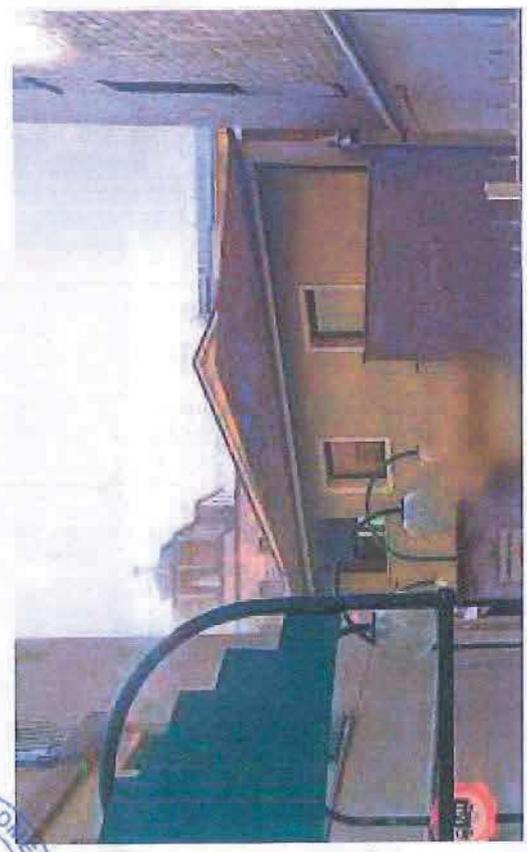
SUBJECT		Sup. Es. Lorda S.E.L. (m²)	Indice mercantile (%)	Sup. Com. Vendibile S.C.V. (m²)
Area esterna	p. T	3.268,60	10%	326,86
Ufficio	p. T	346,38	100%	346,38
Ufficio	p. I	343,24	100%	343,24
Scale esterne	p. T	25,62	25%	6,41
Piano interrato	p. S1	224,67	50%	112,34
Centrale termica	p. S1	31,39	50%	15,70
Autorimesa	p. S1	14,46	50%	7,23
Autorimesa	p. S1	17,11	50%	8,56
Autorimesa	p. S1	19,01	50%	9,51
Autorimesa	p. S1	21,11	50%	10,56
Autorimesa	p. S1	23,62	50%	11,81
Totale		2.332,61		996,42




 Geom. **RELLINI**
 ALBO DEL COLLEGIO DEI GEOMETRI DI UDINE
 Pos. n. 3603
 UDINE



COMPARABILE A		Sup. Com. Vendibile S.C.V. (m²)
Denominazione	Sup. Es. Lorda S.E.L. (m²)	Indice mercantile (%)
Ufficio	D. 1. 213,56	100%
Autonimessa	P. 51 22,96	50%
Totale	236,52	224,99



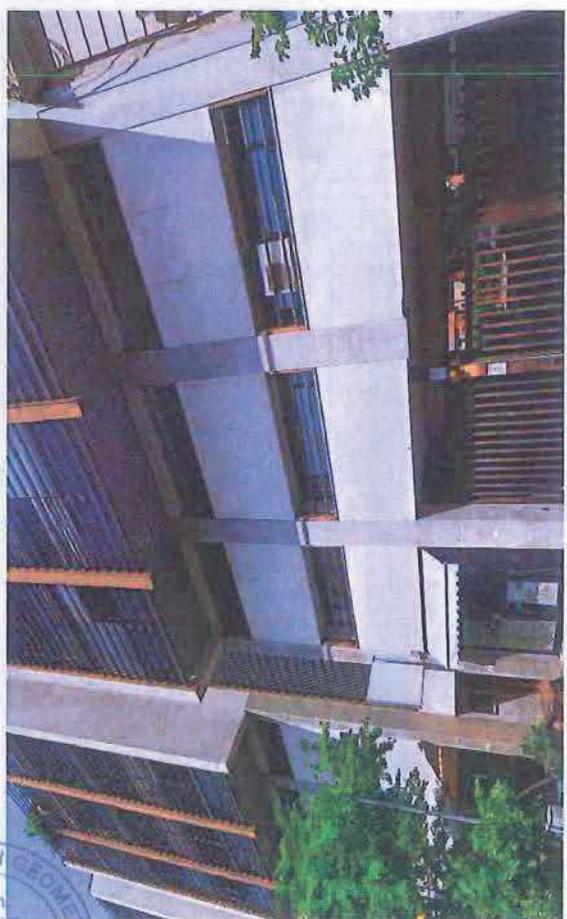
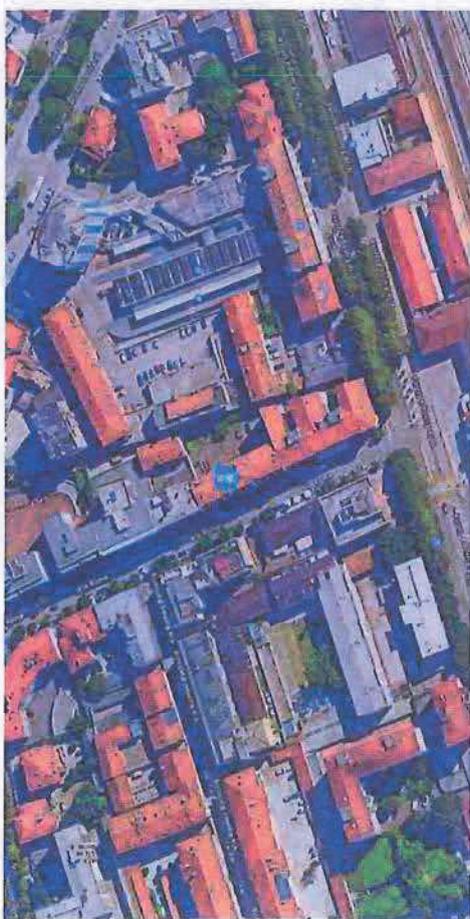
ALBO DEI GEOMETRI DI UDINE

Geom. **BELLINI MARA CRISTINA**

Pos. n. 2003 UDINE

Andrea Farina

COMPARABILE B			
Denominazione	Sup. Es. Lorda S.E.L. (m ²)	Indice mercantile (%)	Sup. Com. Vendibile S.C.V. (m ²)
Ufficio	D. 2 32,24	100%	32,24
Balcone	D. 2 2,24	25%	0,56
Totale	34,48		32,80



Data presentazione: 06/09/1985 - Data: 22/05/2024 - n. T.185723 - Richiedente: BRDMTT84B10C758H

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ENERGIALI
L. n. 150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile sita al Comune di Udine, in esecuzione del P.R.C. n. 28250/0001000
Dato: 1985 - Modificato: 2024 - Data: 22/05/2024 - n. T.185723
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Terreno Esistente di Udine

398. B

ALLEGATO "A" della planimetria n. 14502

Piano allungato

GIUNTA NOTARIALE DI UDINE

AGLIATA DI I. 200

ORIENTAMENTO

Completata dal Notaio il 22/05/2024
Zona: Udine - n. 14502
Allo Partitore di Udine
Data: 22/05/2024

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

AREA PRIV. 54

50
55

Luca Saligo

Allegata planimetria in atti
Data presentazione: 06/09/1985 - Data: 22/05/2024 - n. T.185723 - Richiedente: BRDMTT84B10C758H
Foglio scheda: 1 - Formato di acquisizione: A3(207x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Luca Saligo

Centro del Pubblico - Situazione al 22/05/2024 - Comune di UDINE (UD) - < Foglio 59 - Particella 58 - Subalterno 8 >
num 01



COMPARABILE C			
Denominazione	Sup. Es. Lorda S.E.L. (m ²)	Indice mercantile (%)	Sup. Com. Vendibile S.C.V. (m ²)
Ufficio	p. 1 350,49	100%	350,49
Balcone	p. 1 3,91	25%	0,98
Balcone	p. 1 3,51	25%	0,88
Cantina	p. 2 9,93	50%	4,97
Totale	167,84		157,31



Catasto Edilizio Urbano (M.D. 13-4-1930, n. 657)
 Via DEL ROZZO
 Pianimetria di u.t.u. in Comune di...

ALLEGATO "A" AL N. 4346 DI RAGG.
 MINISTERO DELLE FINANZE
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MODULO N. 1
 P. 10 (per u.t.u.)

L. 100/00
 L. 488/00

Pianta Piano Primo
 H: 3,00

Pianta Piano Seminterrato
 H: 2,45

Orientamento
 Scala di 1:200
 Firmato dall'Ufficio
 Deposibile dal 19/01/2011 al 19/01/2012
 Copia del Geom. Dal 19/01/2011 al 19/01/2012
 Dichiarazione di n.c.

Firma: *Maria Cristina Bellini*
 P. 10, n. 3603

ALLEGATO B¹ AL N. 6247 DI RACC.

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile sita al Comune di UDINE - Via di Mezzo, 37
Dati catastali: **ALLEGATO B¹ AL N. 6247 DI RACC.**
Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di UDINE.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UTENTE

DATA	4/1
NUM. DI	256
PROV.	UD

Comune di UDINE - Ufficio Tecnico Erariale
Servizio di Catasto e Servizi Tecnici Erariali
Ufficio di Udine - Via di Mezzo, 37
Data: 02/10/2018
Firma: *[Signature]*

Autonella Mazzini - Ufficio Tecnico Erariale

ALLEGATO B¹ AL N. 6247 DI RACC.

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile sita al Comune di UDINE - Via di Mezzo, 42
Dati catastali: **ALLEGATO B¹ AL N. 6247 DI RACC.**
Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di UDINE.

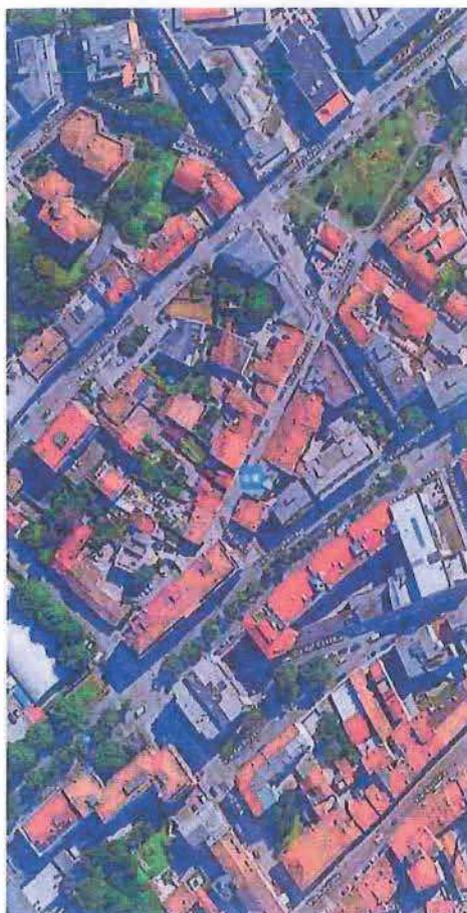
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UTENTE

DATA	10/10/18
NUM. DI	141
PROV.	UD

Comune di UDINE - Ufficio Tecnico Erariale
Servizio di Catasto e Servizi Tecnici Erariali
Ufficio di Udine - Via di Mezzo, 42
Data: 10/10/2018
Firma: *[Signature]*

Autonella Mazzini - Ufficio Tecnico Erariale

COMPARABILE D		Sup. Com. Vendibile S.C.V. (m ²)	Indice mercantile (%)	Sup. Es. Lorda S.E.L. (m ²)
Ufficio	p. T.	43,70	100%	43,70
Autonimessa	p. T.	14,08	50%	7,04
Totale		57,78		50,74



[Handwritten signature]

ALBO DEI GEOMETRI DI UDINE
Geom. BENINI MARCRISTINA
Pos. n. 3603 UDINE

VALUTAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Condizioni limitative ed assunzioni

La valutazione del valore di mercato dell'impianto fotovoltaico è stata eseguita sulla base dei dati messi a disposizione dalla parte esecutata e dei dati ipotizzati e stimati dallo scrivente Ausiliare Giudiziario in quanto quelli forniti non erano sufficienti per l'espletamento d'una corretta valutazione; il tutto in ottemperanza al principio dell'ordinarietà estimativa.

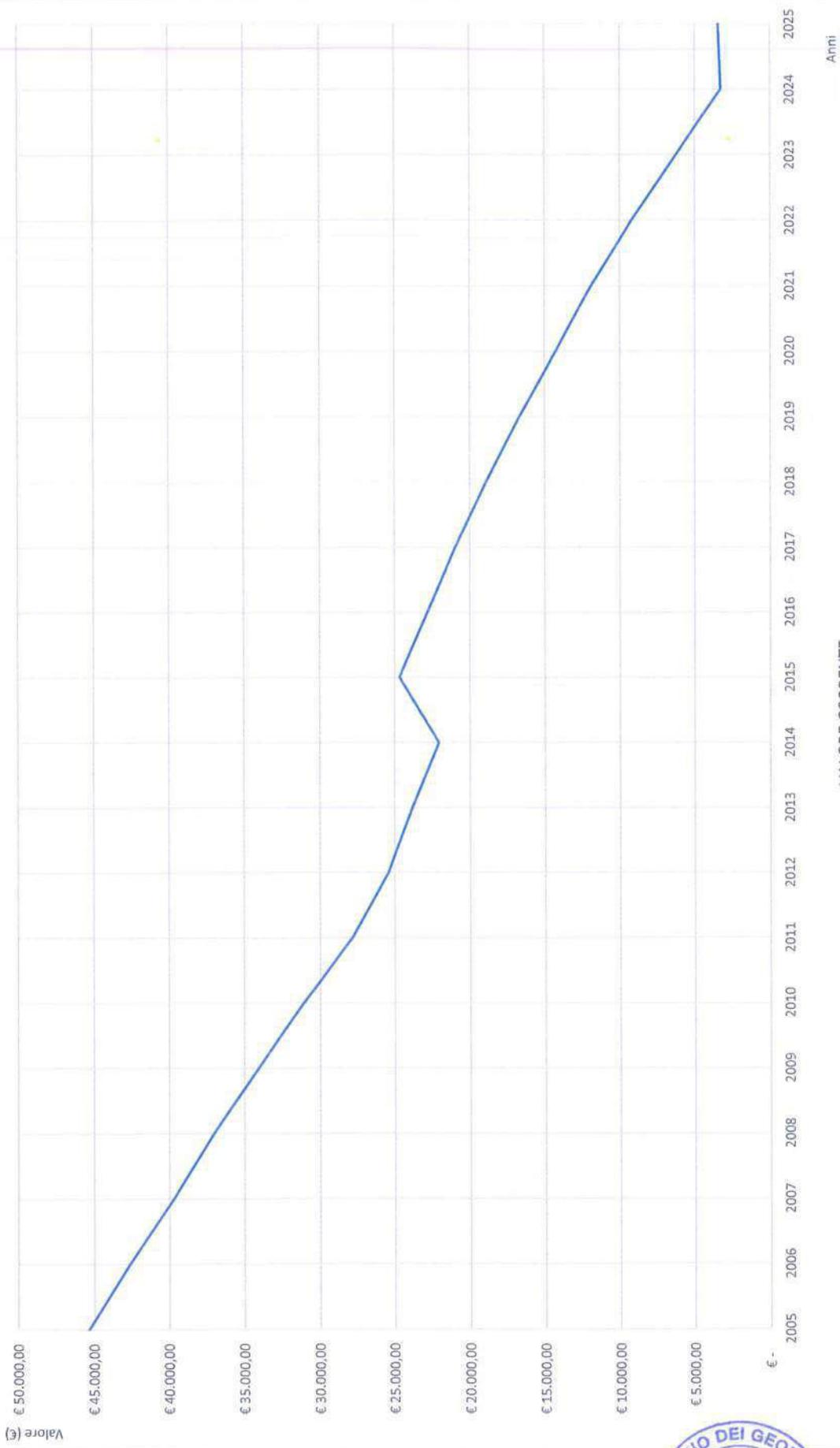
RENDIMENTO						
ANNI	PRODUCIBILITÀ ANNUA ATTESA (Kwh)	DECADIMENTO ANNUO	PRODUCIBILITÀ REALISTICA (Kwh)	TARIFFA CONTO ENERGIA	TARIFFA RISPARMIO ENERGIA	RENDIMENTO COMPLESSIVO ANNUO
2005	9.400,00	100%	9.400,00	€ 4.394,50	€ 1.222,00	€ -5.616,50
2006	9.400,00	100%	9.400,00	€ 4.394,50	€ 1.316,00	€ 5.710,50
2007	9.400,00	99%	9.306,00	€ 3.931,79	€ 1.395,90	€ 5.327,69
2008	9.400,00	99%	9.306,00	€ 3.927,13	€ 1.582,02	€ 5.509,15
2009	9.400,00	98%	9.221,40	€ 3.891,43	€ 1.475,42	€ 5.366,85
2010	9.400,00	98%	9.212,00	€ 3.887,46	€ 1.658,16	€ 5.545,62
2011	9.400,00	97%	9.146,20	€ 2.725,57	€ 1.737,78	€ 4.463,35
2012	9.400,00	97%	9.118,00	€ 1.778,01	€ 1.823,60	€ 3.601,61
2013	9.400,00	96%	9.024,00	€ 1.759,68	€ 1.895,04	€ 3.654,72
2014	9.400,00	96%	9.024,00	€ 1.759,68	€ 1.985,28	€ 3.744,96
2015	9.400,00	95%	8.930,00	€ 1.741,35	€ 2.053,90	€ 3.795,25
2016	9.400,00	95%	8.930,00	€ 1.741,35	€ 1.964,60	€ 3.705,95
2017	9.400,00	94%	8.836,00	€ 1.723,02	€ 2.120,64	€ 3.843,66
2018	9.400,00	94%	8.836,00	€ 1.723,02	€ 2.209,00	€ 3.932,02
2019	9.400,00	93%	8.742,00	€ 1.704,69	€ 2.272,92	€ 3.977,61
2020	9.400,00	93%	8.742,00	€ 1.704,69	€ 2.141,79	€ 3.846,48
2021	9.400,00	92%	8.648,00	€ 1.686,36	€ 2.334,96	€ 4.021,32
2022	9.400,00	92%	8.648,00	€ 1.686,36	€ 2.507,92	€ 4.194,28
2023	9.400,00	91%	8.554,00	€ 1.668,03	€ 2.395,12	€ 4.063,15
2024	9.400,00	91%	8.554,00	€ 1.668,03	€ 2.566,20	€ 4.234,23
-	-	-	-	€ 49.496,65	€ 38.658,25	€ 88.154,90

COSTI				
ANNI	COSTO INSTALLAZIONE (da certificato di regolare esecuzione d.d. 16/05/2005)	MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE (stimati)	ASSICURAZIONE (stimati)	TOTALE COSTI
2004	€ 45.352,40	€ -	€ -	€ 45.352,40
2005	€ -	€ 705,00	€ 100,00	€ 805,00
2006	€ -	€ 705,00	€ 100,00	€ 805,00
2007	€ -	€ 705,00	€ 100,00	€ 805,00
2008	€ -	€ 705,00	€ 100,00	€ 805,00
2009	€ -	€ 705,00	€ 100,00	€ 805,00
2010	€ -	€ 705,00	€ 100,00	€ 805,00
2011	€ -	€ 705,00	€ 100,00	€ 805,00
2012	€ -	€ 705,00	€ 100,00	€ 805,00
2013	€ -	€ 705,00	€ 100,00	€ 805,00
2014	€ -	€ 5.205,00	€ 100,00	€ 5.305,00
2015	€ -	€ 705,00	€ 100,00	€ 805,00
2016	€ -	€ 705,00	€ 100,00	€ 805,00
2017	€ -	€ 705,00	€ 100,00	€ 805,00
2018	€ -	€ 705,00	€ 100,00	€ 805,00
2019	€ -	€ 705,00	€ 100,00	€ 805,00
2020	€ -	€ 705,00	€ 100,00	€ 805,00
2021	€ -	€ 705,00	€ 100,00	€ 805,00
2022	€ -	€ 705,00	€ 100,00	€ 805,00
2023	€ -	€ 705,00	€ 100,00	€ 805,00
2024	€ -	€ 705,00	€ 100,00	€ 805,00
-	€ 45.352,40	€ 18.600,00	€ 2.000,00	€ 65.952,40

VALORE DI MERCATO DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO RIFERITO ALL'INTERO PERIODO DEL CONTRATTO GSE						
ANNI	ANNI RESIDUI	RENDIMENTI ANNUALI	COSTI ANNUALI	RENDIMENTO NETTO	VALORE CORRENTE	TIR
2005	0	€ -	€ -45.352,40	€ -45.352,40	€ 45.352,40	-
2006	1	€ 5.616,50	€ -805,00	€ 4.811,50	€ 42.648,25	-89,39%
2007	2	€ 5.710,50	€ -805,00	€ 4.905,50	€ 39.724,45	-61,38%
2008	3	€ 5.327,69	€ -805,00	€ 4.522,69	€ 37.047,61	-41,61%
2009	4	€ 5.509,15	€ -805,00	€ 4.704,15	€ 34.064,91	-27,77%
2010	5	€ 5.366,85	€ -805,00	€ 4.561,85	€ 31.085,92	-18,69%
2011	6	€ 5.545,62	€ -805,00	€ 4.740,62	€ 27.789,74	-12,11%
2012	7	€ 4.463,35	€ -805,00	€ 3.658,35	€ 25.422,68	-8,32%
2013	8	€ 3.601,61	€ -805,00	€ 2.796,61	€ 23.807,36	-5,95%
2014	9	€ 3.654,72	€ -805,00	€ 2.849,72	€ 22.063,88	-3,94%
2015	10	€ 3.744,96	€ -5.305,00	€ -1.560,04	€ 24.649,14	-5,04%
2016	11	€ 3.795,25	€ -805,00	€ 2.990,25	€ 22.804,24	-3,00%
2017	12	€ 3.705,95	€ -805,00	€ 2.900,95	€ 20.962,92	-1,46%
2018	13	€ 3.843,66	€ -805,00	€ 3.038,66	€ 18.898,32	-0,16%
2019	14	€ 3.932,02	€ -805,00	€ 3.127,02	€ 16.649,43	0,92%
2020	15	€ 3.977,61	€ -805,00	€ 3.172,61	€ 14.250,46	1,82%
2021	16	€ 3.846,48	€ -805,00	€ 3.041,48	€ 11.871,14	2,54%
2022	17	€ 4.021,32	€ -805,00	€ 3.216,32	€ 9.206,43	3,18%
2023	18	€ 4.194,28	€ -805,00	€ 3.389,28	€ 6.244,93	3,76%
2024	19	€ 4.063,15	€ -805,00	€ 3.258,15	€ 3.276,96	4,22%
2025	20	€ 4.234,23	€ -805,00	€ 3.429,23	€ 3.429,23	4,65%



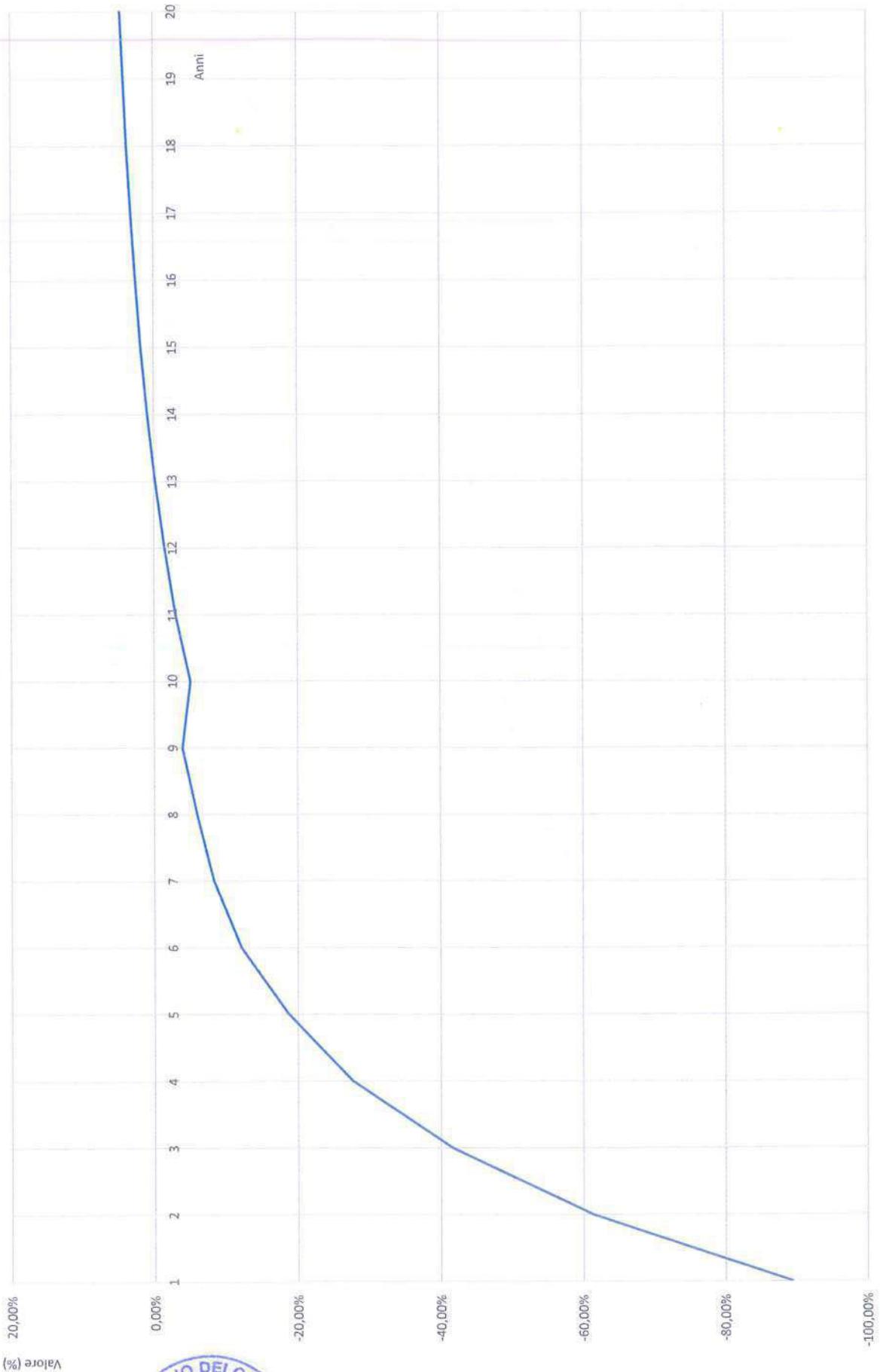
VALORE CORRENTE



Handwritten signature in green ink



Tasso interno di rendimento (TIR)



Handwritten signature in green ink

ALBO DEL COLLEGIO DEI GEOMETRI DI UDINE
Geom. **BELLINI MARIA CRISTINA**
P. n. 3893
UDINE

VALORE DI MERCATO DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO RIFERITO ALL'INTERO PERIODO DEL CONTRATTO GSE



Handwritten signature in blue ink.



TARIFFA CONTO ENERGIA GSE

(fonte Internet)

Anno	Conto Energia/Incentivo	Potenza Impianto (kW)	Tariffa Incentivante (€/kWh)	Media
2005	Primo Conto Energia	1 - 20	0,445 - 0,490	0,468
		20 - 50	0,460 - 0,490	0,470
		> 50	0,490	0,490
2007	Secondo Conto Energia	1 - 3	0,400 - 0,490	0,445
		3 - 20	0,380 - 0,465	0,423
		20 - 50	0,365 - 0,440	0,403
		> 50	0,362 - 0,490	0,426
2008	Secondo Conto Energia (rinnovo)	1 - 3	0,403 - 0,480	0,442
		3 - 20	0,384 - 0,460	0,422
		> 20	0,364 - 0,490	0,427
2011	Quarto Conto Energia	1 - 3	0,274 - 0,391	0,333
		3 - 20	0,238 - 0,358	0,298
		20 - 200	0,201 - 0,333	0,267
2012	Quinto Conto Energia	< 3	0,208 - 0,252 (impianti su edifici)	0,230
		3 - 20	0,182 - 0,208 (impianti su edifici)	0,195
		20 - 200	0,148 - 0,196 (impianti su edifici)	0,172
		> 200	0,126 - 0,173 (impianti su edifici)	0,150
2013-2024	Fine dei Conti Energia - Meccanismo di Scambio sul Posto e Detrazioni Fiscali	-	Incentivi indiretti: scambio sul posto, detrazioni fiscali al 50% e Superbonus 110%	
2020-2024	Superbonus 110%	-	Detrazione del 110% sui costi dell'impianto	



ANDAMENTO PREZZO MEDIO DELL'ENERGIA IN ITALIA

(fonte Internet)

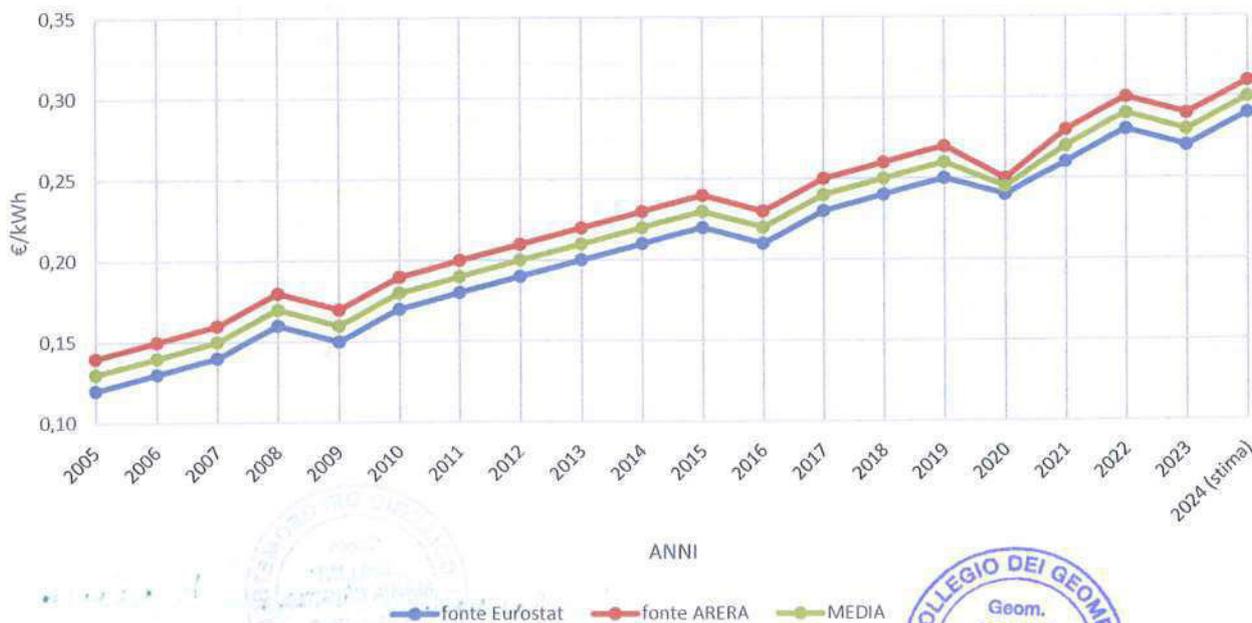
fonte Eurostat	
Anno	Costo (€/kWh)
2005	0,12
2006	0,13
2007	0,14
2008	0,16
2009	0,15
2010	0,17
2011	0,18
2012	0,19
2013	0,20
2014	0,21
2015	0,22
2016	0,21
2017	0,23
2018	0,24
2019	0,25
2020	0,24
2021	0,26
2022	0,28
2023	0,27
2024 (stima)	0,29

fonte ARERA	
Anno	Costo (€/kWh)
2005	0,14
2006	0,15
2007	0,16
2008	0,18
2009	0,17
2010	0,19
2011	0,20
2012	0,21
2013	0,22
2014	0,23
2015	0,24
2016	0,23
2017	0,25
2018	0,26
2019	0,27
2020	0,25
2021	0,28
2022	0,30
2023	0,29
2024 (stima)	0,31

MEDIA	
Anno	Costo (€/kWh)
2005	0,13
2006	0,14
2007	0,15
2008	0,17
2009	0,16
2010	0,18
2011	0,19
2012	0,20
2013	0,21
2014	0,22
2015	0,23
2016	0,22
2017	0,24
2018	0,25
2019	0,26
2020	0,25
2021	0,27
2022	0,29
2023	0,28
2024 (stima)	0,30

MEDIA	0,22
-------	------

Andamento del prezzo medio dell'energia in Italia



[Handwritten signature in green ink]

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

(art. 27 della legge n.392 del 27 luglio 1978)



Tra i sottoscritti:

- [redacted] con sede [redacted]
quest'atto rappresentata dal Liquidatore Sig. [redacted] in seguito denominata
locatore;

- [redacted] con sede in [redacted] a quest'atto rappresentata dai
propri Amministratori: [redacted] in
seguito denominata conduttore;

si conviene e stipula quanto segue

1) La società [redacted] come sopra rappresentata ed a quest'atto autorizzata

CONCEDE IN LOCAZIONE

alla società [redacted] una porzione dell'immobile urbano a destinazione ufficio, identificata in colore giallo nella
piantina allegata e nota alle parti, sito in comune di Udine, via Pradamano n. 2. L'immobile è catastalmente identificato al
Catasto Fabbricati del Comune di Udine (UD): Foglio 51, mappale 205, sub.8, cat. A/10, Cl. 3, vani 25,5, superficie catastale
mq. 889, r.c. 10.601,57.

Il locale identificato "atrio" nella piantina allegata è da considerarsi ad uso comune con le altre attività presenti nell'immobile.

2) *Durata*: la durata della locazione è convenuta ed accettata in anni sei e più precisamente dal 08.03.2021 al 07.03.2027.
Qualora 12 mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata
A.R., esso s'intende rinnovato per la stessa durata ed alle stesse condizioni, fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della
legge n. 392/78. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma della legge 392/1978
con preavviso di 3 (tre) mesi dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

3) *Corrispettivo*: il canone annuo della locazione è convenuto ed accettato in Euro 6.000,00 (seimila/00), oltre ad Iva da
corrispondersi in rate mensili anticipate entro il giorno 10 del mese di ciascun mese. Sono a carico del conduttore le spese di
energia elettrica, riscaldamento, oneri condominiali e tassa asporto rifiuti. Il locatore ai fini della determinazione del regime
iva/registro, applicabile al presente contratto di locazione, dichiara di optare per l'applicazione dell'iva sui canoni di locazione. Il
conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

4) *Aggiornamento del canone*: ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978 le parti convengono che il canone di locazione verrà
aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi accertata dall'ISTAT nell'anno precedente
per le famiglie di operai e impiegati.

5) *Destinazione del locale e subaffitto*: il locale si concede in locazione per il solo uso di ufficio, con possibilità di sublocazione o

Handwritten signatures in blue ink on the right margin.

cessione in comodato gratuito, previa autorizzazione da parte del locatore. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comportano contatti diretti con il pubblico.

6) *Diniego delle autorizzazioni*: ai fini di quanto previsto dall'art. 27, ottavo comma, della legge 392/78, si dichiara che motivo di recesso del conduttore potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento della sua attività.

7) *Situazione urbanistica*: il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione, licenza di abitabilità e vi è corrispondenza tra la situazione concessoria e la situazione reale dell'immobile.

8) *Stato dell'immobile*: il conduttore dichiara che l'immobile con tutti i suoi componenti è in normale stato di manutenzione ed agibilità, non tinteggiato di recente, ma adatto al proprio uso ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deperimento connesso con l'uso diligente. Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato della prestazione energetica.

9) *Manutenzioni – modifiche o migliorie*: restano a carico del conduttore le riparazioni di manutenzione ordinaria, sono invece a carico del locatore quelle di manutenzione straordinaria. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore, prelevandone la spesa dal deposito cauzionale. Il conduttore non potrà apportare modifiche, innovazioni o migliorie, se non dopo aver ottenuto il consenso scritto preventivo del locatore.

10) *Esonero dalle responsabilità*: il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

11) *Interruzione dei servizi*: il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici per cause indipendenti dalla sua volontà.

12) *Oneri accessori*: Tutte le spese ed i consumi di esercizio sono a carico esclusivo di parte conduttrice, mediante riaddebito dei costi a fronte di presentazione di regolari fatture quietanze.

13) *Risoluzione del contratto*: ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile il locatore ha facoltà, ogni eccezione fin da ora abbandonata e rimossa, di risolvere la locazione quando: il conduttore o chi per esso non osservi il regolamento interno di condominio e dopo che l'inosservanza gli sia stata contestata almeno due volte; non paghi il canone puntualmente e con le modalità previste; rifiuti o renda inattuabile l'ispezione ai locali ed all'immobile, esegua opere di qualunque genere senza avere ottenuto il permesso scritto del locatore.

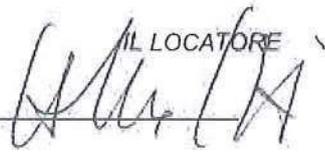
14) *Ispezione*: il locatore ha facoltà di ispezionare o far ispezionare l'immobile purché dia un preavviso di ore 48.

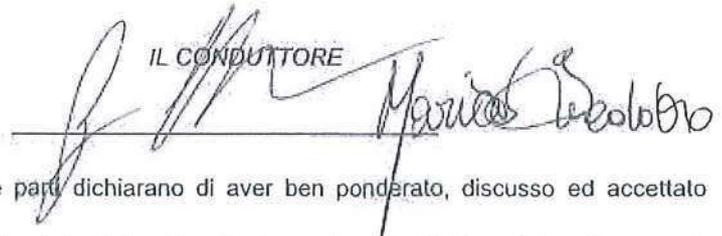
15) *Imposte*: sono a carico del conduttore l'imposta di bollo sul contratto e le quietanze, l'imposta di registro giusta metà. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore.

16) *Deroga delle leggi speciali*: le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o

modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

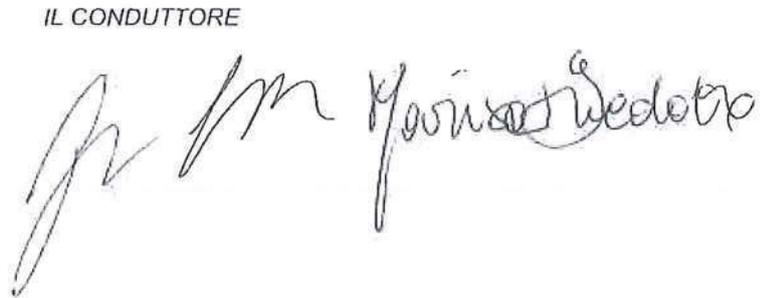
Udine, 4 marzo 2021.

IL LOCATORE


IL CONDUTTORE


Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 Cod. Civ. le parti dichiarano di aver ben ponderato, discusso ed accettato specificatamente tutte le clausole ed in particolare: gli artt.2 (*durata*) e 3 (*corrispettivo*) nella loro totalità, l'art. 4 (*aggiornamento del canone*), l'art. 5 (*destinazione dei locali e subaffitto*), l'art. 6 (*diniego delle autorizzazioni*), l'art. 8 (*stato dell'immobile*), l'art. 9 (*esonero dalle responsabilità*), l'art. 10 (*interruzione dei servizi*), l'art. 11 (*oneri accessori*), l'art. 12 (*deposito cauzionale*), l'art. 13 (*risoluzione del contratto ex art. 1456 del Cod.Civ.*), l'art. 14 (*imposte*).

IL LOCATORE


IL CONDUTTORE



ALBO DEL COLLEGIO DEI GEOMETRI DI UDINE
Geom. **BELLINI**
MARIA CRISTINA
Pos. n. 3603
UDINE