

geom. **UMBERTO SELLO**  
Via Portanuova n. 15 – tel. 0432.505015  
33100 UDINE

codice fiscale SLL MRT 59M29 L483I  
partiva IVA 02676230309  
[umberto.sello@alice.it](mailto:umberto.sello@alice.it)

UDINE e GORIZIA FIERE S.p.A.	
Data Protocollo	30 NOV. 2020
PROTOCOLLO N. 1367	



## RELAZIONE DI STIMA

**del valore locativo di porzione di fabbricato, ad uso speciale, sito in Comune di Martignacco (UD) – di proprietà della Udine e Gorizia Fiere s.p.a. con sede in Martignacco (UD).**

### INCARICO

Il sottoscritto geom. Umberto Sello iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Udine al n. 2312 di posizione è stato incaricato dalla Società proprietaria di calcolare il valore locativo di una porzione di fabbricato.

### CATASTO

I beni oggetto della presente valutazione sono censiti al vigente catasto come segue:

In Ditta: Udine e Gorizia Fiere s.p.a. con sede in Martignacco – proprietà 1/1;

con le seguenti caratteristiche:

F. 13 n. 109 sub. 15 Via Cotonificio n. 96 PT-1-2 D/1 Rendita 1.000,00

Il tutto come meglio identificato dalla planimetria catastale presentata all'Agenzia del Territorio di Udine in data 27 maggio 2013 pratica n. 15439.1.2013.

Si segnala che al subalterno, facente parte di un ben più ampio compendio immobiliare, competono diritti sul mappale F. 13 n. 109 sub. 9 bene comune non censibile ai sub. 10-11-12-13-16-17-18-19-20.

Si premette che il calcolo del valore locativo parte da un valore di stima, come richiesto espressamente dall'Ente committente, dal valore del bene così come calcolato nella stima datata 15 giugno 2020 a firma del geometra Marcello Lunelli del Collegio dei Geometri della Provincia di Trento, pari ad **Euro 580.510,60**; detta stima è stata ottenuta calcolando il valore di costo di costruzione applicando le svalutazioni necessarie per la vetustà.

Nel fabbricato oggetto della presente valutazione, facente parte del Quartiere Fieristico, è ubicata la Centrale Idroelettrica di Cormor edificata alla fine degli anni '30 e di recente restaurata e ripristinata e che utilizza il corso d'acqua del canale Ledra ed i suoi salti di quota artificiali.

Parte dei locali, per circa il 45%, sono attualmente utilizzati dalla proprietà dove sono posizionati i macchinari e quadri di distribuzione/funzionamento a servizio del Quartiere Fieristico e la restante porzione del 55% è di competenza della Centrale Idroelettrica. Il fabbricato si eleva a tre piani e comprende opere accessorie necessarie per l'utilizzo attuale.

Con attenta indagine conoscitiva, mancando di fatto utili comparazioni essendo, come accennato un fabbricato ad usi speciali (D/1) quale può essere una Centrale Idroelettrica, il sottoscritto ha individuato il tasso del 6,00% atto a determinare la corretta redditività del bene.

Tale applicazione determina, facendo base il valore di stima, un valore locativo annuo di **Euro 34.830,60** per l'intero fabbricato.

Detto valore risultante va suddiviso per il 55% alla Centrale Idroelettrica, pari ad Euro 19.156,83, e per il 45% ad utilizzo dell'Ente Fieristico, con un valore proporzionale di Euro 15.673,77.

La durata di utilizzo è determinata, come da segnalazione dell'Ente, in anni 6 e pertanto il valore risultante andrà scontato ad un tasso di debito del 1,50% e come da calcoli a parte gli importi annuali risulteranno:

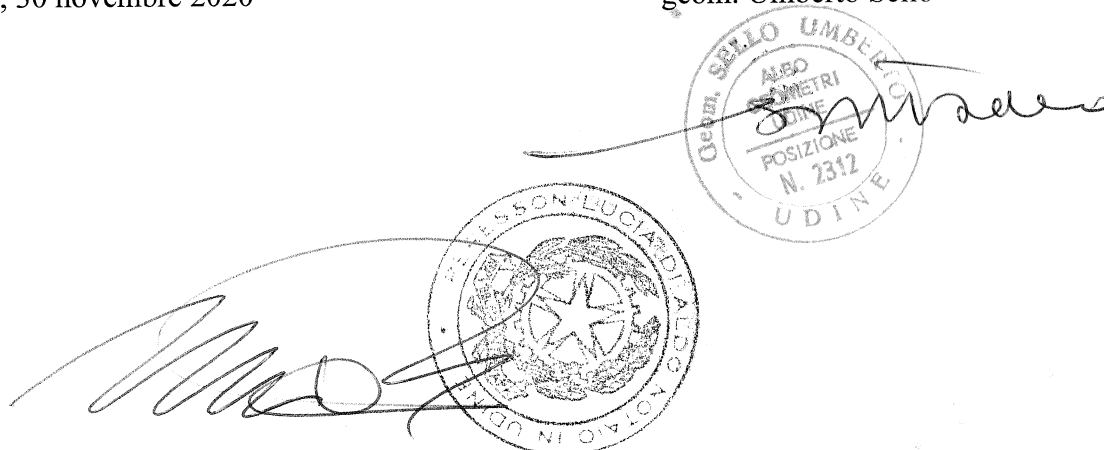
annualità	Canone base in euro	Canone scontato in euro
2021	19.156,83	19.156,83
2022	19.156,83	18.873,72
2023	19.156,83	18.594,80
2024	19.156,83	18.320,00
2025	19.156,83	18.049,26
2026	19.156,83	17.782,53
Totale		<b>110.777,15</b>

In risposta al quesito postomi ed a seguito degli accertamenti personalmente eseguiti si esprime il parere che il valore locativo complessivo scontato ad oggi e per la durata di anni 6 sarà di Euro 110.777,15.

Si assevera con giuramento.

Udine, 30 novembre 2020

geom. Umberto Sello



Two circular professional seals are visible. The one on the left is for a Notary Public (Notaio) in Udine, with the name LUIGIARDIA. The one on the right is for a Geometrician (Geom.) in Udine, with the name UMBERTO SELLO and position number 2312.

Repertorio n. 30097

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA**  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi, il giorno trenta del mese di novembre, in Udine, nel mio studio in via Morpurgo n. 34.

Avanti a me Lucia Peresson, notaio in Udine, iscritto al Collegio Notarile di Udine,

è presente

- **UMBERTO SELLO**, nato a Udine il giorno 29 agosto 1959, domiciliato in Udine, via Portanuova n. 15, codice fiscale SLL MRT 59M29 L483I, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Udine al n. 2312 di posizione, della cui identità personale io notaio sono certo.

Il comparente mi presenta la relazione peritale che precede, composta di due pagine di un foglio, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta, io notaio ammonisco ai sensi di legge il comparente, il quale presta quindi il giuramento di rito, ripetendo la formula "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità."

Il presente verbale - che si rilascia in originale -, scritto su una pagina di un foglio da persona di mia fiducia, viene da me notaio letto al comparente che lo approva e con me notaio lo sottoscrive.

