

- GIUDIZIO PERITALE DI STIMA -

OGGETTO: rapporto di stima relativo alla determinazione del più probabile valore di mercato di un complesso immobiliare composto da opificio industriale con annessi pertinenze e corte scoperta.

RICHIEDENTE: Dott.ssa ~~Mauro Teodori~~, liquidatore della ~~Mauro Teodori~~

Il sottoscritto Mauro Teodori, geometra, iscritto all'Albo professionale dei Geometri della Provincia di Perugia al n°2012, con studio professionale in Gualdo Tadino P.le Orti Mavarelli, per incarico ricevuto dalla Dott.ssa ~~Mauro Teodori~~ nella sua qualità di liquidatore giudiziale della ditta ~~Mauro Teodori~~, redigo il presente rapporto di stima al fine della determinazione del più probabile valore corrente di mercato attribuibile ad un immobile posto nel Comune di Fossato di Vico .

Trattasi in particolare di opificio industriale con corte esclusiva annessa, siti in Comune di Fossato di Vico Loc. Osteria del Gatto, Via Industriale n°30, identificato nel catasto fabbricati del Comune di Fossato di Vico al foglio 28 con le particelle

- 712, categoria D/7, Rendita € 18.746,00
 - 1034, categoria D/7, Rendita € 13.239,80
 - 1037, categoria D/1, Rendita € 108,00 (cabina elettrica)
 - 1046, area urbana di mq 475, senza rendita catastale
- e nel catasto terreni dello stesso Comune al foglio 28 con le particelle
- 712, ente urbano di mq 4370
 - 1034, ente urbano di mq 6265
 - 1037, ente urbano di mq 56

- 1046, ente urbano di mq 475	
- 1035, ente urbano di mq 1510	
- 827, semin.arb., cl.3^, mq 1290, R.D. € 2,66 e R.A. € 4,33	
- 711, seminativo, cl.3^, mq 525, R.D. € 1,08 e R.A. € 1,90	
- 713, seminativo, cl.3^, mq 495, R.D. € 1,02 e R.A. € 1,79	
- 1036, seminativo, cl.3^, mq 1904, R.D. € 3,93 e R.A. € 6,88	
- 1044, semin.arbor., cl.3^, mq 1295, R.D. € 2,68 e R.A. € 4,35	
- 1045, semin.arbor., cl.3^, mq 455, R.D. € 0,94 e R.A. € 1,53	
- 1038, seminativo, cl.3^, mq 1270, R.D. € 2,62 e R.A. € 4,59	
- 1039, seminativo, cl.3^, mq 220, R.D. € 0,45 e R.A. € 0,80	
- 1040, semin.arbor., cl.3^, mq 1065, R.D. € 2,20 e R.A. € 3,58	
- 1041, semin.arbor., cl.3^, mq 185, R.D. € 0,38 e R.A. € 0,62	
- 1042, semin.arbor., cl.3^, mq 1510, R.D. € 3,12 e R.A. € 5,07	
- 1043, semin.arbor., cl.3^, mq 750, R.D. € 1,55 e R.A. € 2,52	

— OMISSIS —

0445815

	CONSIDERAZIONI SU DIFFORMITA'	
	URBANISTICHE E CATASTALI SULL'EDIFICIO	
	Come in precedenza sommariamente descritto, sono rilevabili nel	
	compendio immobiliare trattato alcune difformità edilizie rispetto a quanto	
	autorizzato con i provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Fossato	
	di Vico, con tipologia e caratteristiche riassumibili di seguito, precisando che	
	lo stato autorizzativo di detti immobili è stato preventivamente valutato con	
	l'Ufficio Tecnico del Comune di Fossato di Vico:	
	a) manufatto ad uso tettoia con struttura portante in acciaio e copertura a	
	pannelli; l'opera ha dimensioni planimetriche pari a mq 205.37 (20.85 x	

9.85).

Il manufatto, posto in aderenza all'opificio, è stato eseguito in difformità del titolo autorizzativo.

L'opera non risulta sanabile in considerazione della presenza dei vincoli di cui al D.Lgs. n°24 del 22.01.2004, art.142.

b) manufatto ad uso tettoia con struttura portante in acciaio e copertura a pannelli; l'opera ha dimensioni planimetriche pari a mq 238.00 (26.15 x

9.10).

Il manufatto, ubicato nel piazzale pertinenziale dell'opificio e utilizzato per deposito, è stato eseguito in assenza del titolo autorizzativo.

L'opera non risulta sanabile in considerazione della presenza dei vincoli di cui al D.Lgs. n°24 del 22.01.2004, art.142.

c) manufatto ad uso tettoia con struttura portante in acciaio e copertura a pannelli di lamiera; l'opera ha dimensioni planimetriche pari a mq 70,80 (17.70 x 4.00).

Il manufatto, ubicato nel piazzale pertinenziale dell'opificio e utilizzato per deposito è stato eseguito in assenza del titolo autorizzativo.

L'opera non risulta sanabile in considerazione della presenza dei vincoli di cui al D.Lgs. n°24 del 22.01.2004, art.142.

d) difformità in merito alla distribuzione degli spazi interni al manufatto e relativamente all'avancorpo ovvero la porzione di edificio a due piani dove sono stati realizzati gli uffici, servizi, magazzini, spogliatoi; dette difformità, non avendo comportato né aumenti di s.u.c. né cambio di destinazione d'uso sono sanabili previa presentazione di C.I.L.A. in sanatoria al Comune di Fossato di Vico e successivamente oggetto di aggiornamento catastale

	mediante denuncia di variazione.
	e) difformità in merito alla sistemazione ed individuazione degli standards
	urbanistici rispetto al piano attuativo originario sopra citato, tenuto anche
	conto del fatto che quello in variante risalente al 2006, seppur approvato, non
	ha avuto seguito in quanto non è stata stipulata la relativa convenzione.

OK/SS/5

MISSI ✓

Il Tecnico

Gualdo Tadino, 13.01.2020

Geom. Mauro Teodori

Allegati:

- estratto di mappa (vax)
- documentazione fotografica
- visure catastali

