

---

**COMUNE**  
**FOSSATO DI VICO**  
PROV. DI PERUGIA

**Perizia Tecnico Estimativa**

**LOCALE A PIANO SEMINTERRATO  
FACENTE PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO  
PIAZZALE OSTERIA DEL GATTO**

**LOTTO UNICO**  
**PROPR. MANCINI RE S.R.L. IN A. S.**

**Commissario Straordinario**  
**Avv. Antonio CASILLI**

*Tecnico incaricato:*  
*Arch. Vincenzo GUIDO*  
*iscritto all'Ordine della Provincia di Lecce n. 383*  
*C.F.: GDU VCN 53P15 F604F - P. IVA: 01342030754*  
*studio: Monteroni di Lecce (LE) alla via C. Battisti, 11*  
*telefono: 0832/326835 - cellulare: 347.6565637*  
*e-mail: arch.guidovincenzo53@libero.it - pec.vincenzo.guido@archiworldper.it*

---

**BENE IN FOSSATO DI VICO  
LOCALE A PIANO SEMINTERRATO  
FACENTE PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO  
PIAZZALE OSTERIA DEL GATTO  
LOTTO UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Plena proprietà per la quota 1/1 della Società MANCINI RE S.R.L. in A.S. con sede in Arezzo

relativamente a:

- Locale a piano seminterrato, completamente a rustico e privo di qualsiasi finitura, facente parte del complesso edilizio denominato "Condominio Molinello" in Fossato di Vico - Piazzale Osteria del Gatto.

**A. LOCALE**

Costituito da:

- Locale con annessi vani accessori, per una superficie coperta (Sc) di mq 349.00

Catasto Fabbricati:

Unità immobiliare - Comune di FOSSATO DI VICO

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	28	765	22	in corso di costruzione			

Dati derivanti da:

VARIAZIONE del 06/07/2000 protocollo n.60659 in atti dal 06/07/2000 - FRAZ. E FINE LAVORI DI UNA PARTE (n.2995.1/2000)

Situazione degli intestati:

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANCINI RE S.R.L. con sede in Arezzo	Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/03/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/04/2009 Repertorio: n.9257 - Rogante: CIRIANNI Francesco - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Rettifica la Trase. n.13123/2007 (n.6771.1/2009)

Confini:

a nord con propr. Bejdo Arta e Bejdo Haiki (part.lla 765 sub 2 e sub 23), ad est con passo carraio, a sud/ovest con spazi ad uso condominiale.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche urbanistiche della zona:**

La zona sulla quale ricade il complesso edilizio, di cui fa parte l'unità immobiliare, nella variante generale di adeguamento al P.T.C.P. è identificata dal PRG - "Parte Operativa" come Zona TC a "tessuti di formazione recente prevalentemente residenziale già assoggettata a piano attuativo". Disciplinata dalla Zona "C" ai sensi del D.M.1444/1968 e compresa nella categoria di cui all'art.21 del Regolamento Regionale n.7/2010

**Caratteristiche zone limitrofe:**

Prevalentemente residenziali.

**Principali collegamenti:**

SS 219 che collega Fossato di Vico a Umbertide, passando per Gubbio.

**Servizi offerti dalla zona:**

Uffici, studi professionali, attività commerciali e ricreative.

**3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

3.1.1. Domande giudiziali o altre pregiudizievoli: Nessuna

3.1.2. Convenzione urbanistica:

Con atto notaio Francesco Panni del 05/11/1997, ai sensi dell'art.51 della Legge 8 giugno 1990 n.142 come modificato dall'art.6 della Legge 15 maggio 1997 n.127, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n.99 del 21 marzo 1996, integrata con deliberazione della Giunta Comunale n.315 del settembre 1997, veniva stipulata apposita convenzione tra il comune di Fossato di Vico e la società "CIET S.P.A" con sede in Arezzo.

3.1.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna



Il tecnico  
Arch. Vincenzo GUIDO

**3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

3.2.1. Dalle ispezioni fatte presso L'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, sull'unità immobiliare identificata nel NCEU del Comune di Fossato di Vico (PG) al fgl. 28, part.IIa 765 sub 22, grava la seguente formalità:

**ISCRIZIONI**

**Ipoteca giudiziale nota del 13/01/2012 - Reg. Part. 96, Reg. Gen. 1037**

derivante: DECRETO INGIUNTIVO

Pubb. Uff. TRIBUNALE DI BRESCIA del 13/09/2011, repertorio n.17031/5

a favore: ING LEASE (ITALIA) S.P.A. - con sede in Brescia (BS)

Per la somma di Euro 200.000,00 di cui Euro 179.266,60 per sorte capitale

contro: Per la quota di 1/1

MANCINI RE S.R.L. - con sede in Arezzo (AR)

grava su: Tra l'altro:

Porzione di fabbricato a piano seminterrato in Fossato di Vico (PG), identificato nel NCEU al fgl. 28, part.IIa 765 sub 22, in corso di costruzione.

Unità negoziale n.1, Immobile n.31

**Annotazione**

L'Ipoteca Giudiziale è in estensione dell'Ipoteca iscritta presso l'Ufficio di Pisa in data 30/12/2011 Reg. Part. 4362, Reg. Gen. 22893

3.2.2. Altri oneri: **Nessuno**

**3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

3.3.1. Difformità urbanistico-edilizia: **Nessuna**

3.3.2. Difformità catastali: **Nessuna**

**4. PRATICHE EDILIZIE:**

- **Concessione Edilizia n.19 del 08/07/1998 - Pratica n.11/98**

Relativa alla "costruzione di un fabbricato ad uso commerciale e residenziale, in Fossato di Vico località Osteria del Gatto", rilasciata alla Società CIET S.P.A. con sede in Arezzo

- **Concessione Edilizia n.56 del 06/07/1999 - Pratica n.87/98**

Relativa alla "variante in corso d'opera del fabbricato ad uso commerciale e residenziale, in Fossato di Vico località Osteria del Gatto", rilasciata alla Società CIET S.P.A. con sede in Arezzo

- **Denuncia di inizio attività - Protocollo n.6952 del 12/11/1999**

Relativa ai "lavori per la realizzazione di un ascensore e per una diversa distribuzione degli spazi interni", rilasciata alla Società CIET S.P.A. con sede in Arezzo

- **Autorizzazione di abitabilità - Protocollo n.8036 del 25/01/2000**

Relativa al "fabbricato ad uso commerciale e residenziale, in Fossato di Vico località Osteria del Gatto", rilasciata alla Società CIET S.P.A. con sede in Arezzo

**5. ATTUALI PROPRIETARI:**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/03/2009 Notaio CIRIANNI Francesco  
Repertorio: n.9257 - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

**6. STATO DI POSSESSO:**

Il locale risulta nella piena disponibilità della MANCINI RE S.R.L.

	Descrizione
<b>A. APPARTAMENTO</b>	
Costituito da:	
▪ Locale con annessi vani accessori, per una superficie coperta (Sc) di mq 349,00	
<b>Caratteristiche</b>	
Fondazioni (struttura):	tipologia: calcestruzzo cementizio armato per opere in fondazione; condizioni: sufficienti.
Strutture verticali (struttura)	tipologia: calcestruzzo cementizio armato per opere in elevato; condizioni: sufficienti.
Solai (struttura):	tipologia: latero-cemento a copertura piana; condizioni: sufficienti.

Il tecnico  
Arch. Vincenzo GUIDO

<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di compagnatura per strutture intelaiate in calcestruzzo armato; rivestimento: mancante; condizioni: insufficienti.
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	materiale: tramezzature con blocchi del tipo forati; rivestimento: mancante; condizioni: insufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	mancanti.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	mancanti.
<i>Pavimentazione interna (componente edilizia):</i>	materiale: massetto cementizio; condizioni: insufficienti.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: predisposizione della rete di distribuzione posta entro tubazioni in PVC flessibile; alimentazione: mancante.
<i>Ibrico (impianto):</i>	mancante.
<i>Fognarie (impianto):</i>	mancante.
<i>Termico (impianto):</i>	mancante.

Destinazione	Superficie mq	Coeff.	Superficie mq.	Condizioni
- Locale, superficie coperta (Sc)	349,00		349,00	Insufficienti

## 7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 7.1. Criterio di stima

Considerato che il bene oggetto di stima allo stato dei luoghi si presenta ancora completamente privo di qualsiasi finitura, per cui, non può essere comparato ad altri beni di cui si conoscono i prezzi praticati in compravendite avvenute in condizioni ordinarie, pertanto, il criterio di stima più attendibile potrebbe essere quello di individuare un prezzo di previsione da moltiplicare per metro quadrato di superficie, che rientri nella legge di mercato.

Sulla base di un ragionamento giustificato anche dall'esperienza il prezzo di previsione è risultato essere pari a €/mq 350,00

### 7.2. Valutazioni delle superfici

Unità Immobiliare	Sup. Comm. mq	Valore medio unitario €/mq	Valore intero	Valore di diritto
LOCALE	349,00	350,00	€ 122.150,00	€ 122.150,00

### 7.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia:	Nessuno
Oneri regolarizzazione catastale:	Nessuno
Altri oneri:	Nessuno

### 7.4. Prezzo base

Valore della piena proprietà per la quota di 1/1 della MANCINI RE S.R.L. con sede in Arezzo relativo al locale a piano seminterrato, facente parte del complesso edilizio denominato "Condominio Molinello" in Fossato di Vico - Piazzale Osteria del Gatto, identificato nel NCEU al fgl. 28, part.lla 765 sub 22, nello stato di fatto in cui si trova.	€ 122.000,00
---	--------------

### TRIBUNALE DI LECCE

Verbale di giuramento di perizia a traduzione stragiudiziale  
Oggi 15.02.2018..... avanti al sottoscritto è personalmente comparso Arch. Guido Vincenzo nato a Monteroni di Lecce il 15/09/1953 il quale assevera relazione di perizia o traduzione stragiudiziale pronunciando la parole "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità"

FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
(Gregorio Pano)

Il tecnico  
Arch. Vincenzo GUIDO



## **ALLEGATI:**

### **AGENZIA DEL TERRITORIO**

- PORZIONE DI MAPPA Comune di FOSSATO DI VICO (PG) Fgl. 28, Part.IIa 765
- VISURA STORICA PER IMMOBILE NCEU Fgl. 28, Part.IIa 765 sub 22
- ELABORATO PLANIMETRICO

### **ELABORATI GRAFICI**

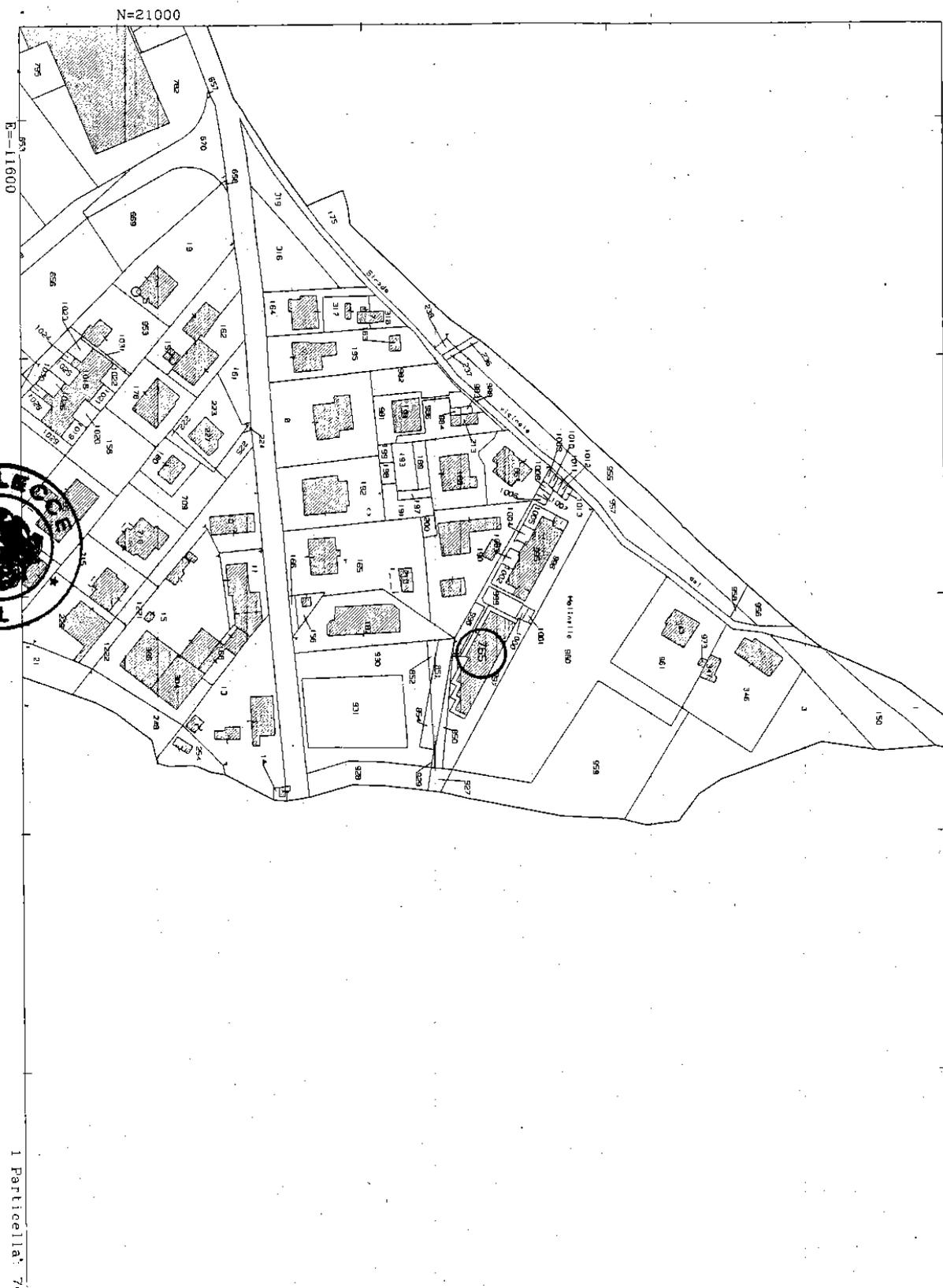
- STRALCI PLANIMETRICI
- RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

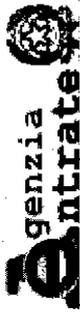




# AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI



Direzione Provinciale di Perugia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARINA ANGELI  
 Vis. ord. (1.00 euro)



Ufficio provinciale di Lecce - Territorio su Altro Ufficio  
Ufficio Provinciale - Territorio

Data: 05/02/2018 - Ora: 08.57.58 Segue  
Visura n.: LE0024641 Pag.: 1

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2018

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di FOSSATO DI VICO ( Codice: D745) Provincia di PERUGIA Foglio: 28 Particella: 765 Sub.: 22 Dati relativi all'immobile selezionato
<b>Catasto Fabbricati</b>	

**INTESTATO**

1	MANCINI RE S.R.L. con sede in AREZZO	01447150515*	(1) Proprietà per 1/1
---	--------------------------------------	--------------	-----------------------

**Unità immobiliare dal 20/09/2011**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		28	765	22			in corso di costruz.					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. PG0333058 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 67916.1/2011)
Indirizzo VIA OSTERIA DEL GATTO piano: S1;												

**Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/2002**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		28	765	22			in corso di costruz.					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2002 protocollo n. 478812 in atti dal 12/12/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 82202.1/2002)
Indirizzo LOCALITA' OSTERIA DEL GATTO piano: S1;												



Ufficio provinciale di Lecce - Territorio su Altro Ufficio  
Ufficio Provinciale - Territorio

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2018

Data: 05/02/2018 - Ora: 08.57.58 Segue  
Visura n.: LE0024641 Pag. 2



### Situazione dell'unità immobiliare dal 06/07/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		28	765	ZZ							VARIAZIONE del 06/07/2000 protocollo n. 60659 in atti dal 06/07/2000 FRAZ. E FINE LAVORI DI UNA PARTE (n. 2995.1/2000)
Indirizzo: LOC. OSTERIA DEL GAITTO, VIA EUGUBINA piano: S1;											

### Situazione degli intestati dal 24/03/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANCINI RE S.R.L. con sede in AREZZO	01447150515	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/03/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/04/2009 Repertorio n.: 9257 Rogante: CIRIANNI FRANCESCO Sede: AREZZO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' Rettificata dalla trasc. n.13129/2007 (n. 6771.1/2009)			

### Situazione degli intestati dal 24/03/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	C.I.E.T. S.P.A. con sede in AREZZO	00422840488	(1) Proprietà fino al 24/03/2009
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 24/03/2009 Trascrizione in atti dal 15/04/2009 Repertorio n.: 9257 Rogante: CIRIANNI FRANCESCO Sede: AREZZO Registrazione: Sede: (n. 6771/2009)			

### Situazione degli intestati dal 28/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANCINI RE S.R.L. con sede in AREZZO	01447150515	(1) Proprietà per 1/1 fino al 24/03/2009
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/07/2007 Repertorio n.: 5889 Rogante: CIRIANNI FRANCESCO Sede: AREZZO Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' Rettificata dalla trasc. n. 13123.1/2007			

### Situazione degli intestati dal 06/07/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	C.I.E.T. S.P.A. con sede in AREZZO	00422840488	(1) Proprietà fino al 28/06/2007
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 06/07/2000 protocollo n. 60659 in atti dal 06/07/2000 Registrazione: FRAZ. E FINE LAVORI DI UNA PARTE (n. 2995.1/2000)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 28 particella 765 subalterno 19  
- foglio 28 particella 765 subalterno 20

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 6053

Tributi erariali: Euro 1,00



Ufficio provinciale di Lecce - Territorio su Altro Ufficio  
Ufficio Provinciale - Territorio



Data: 05/02/2018 - Ora: 08:57:58 Fine  
Visura n.: LE0024641 Pag: 3

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2018

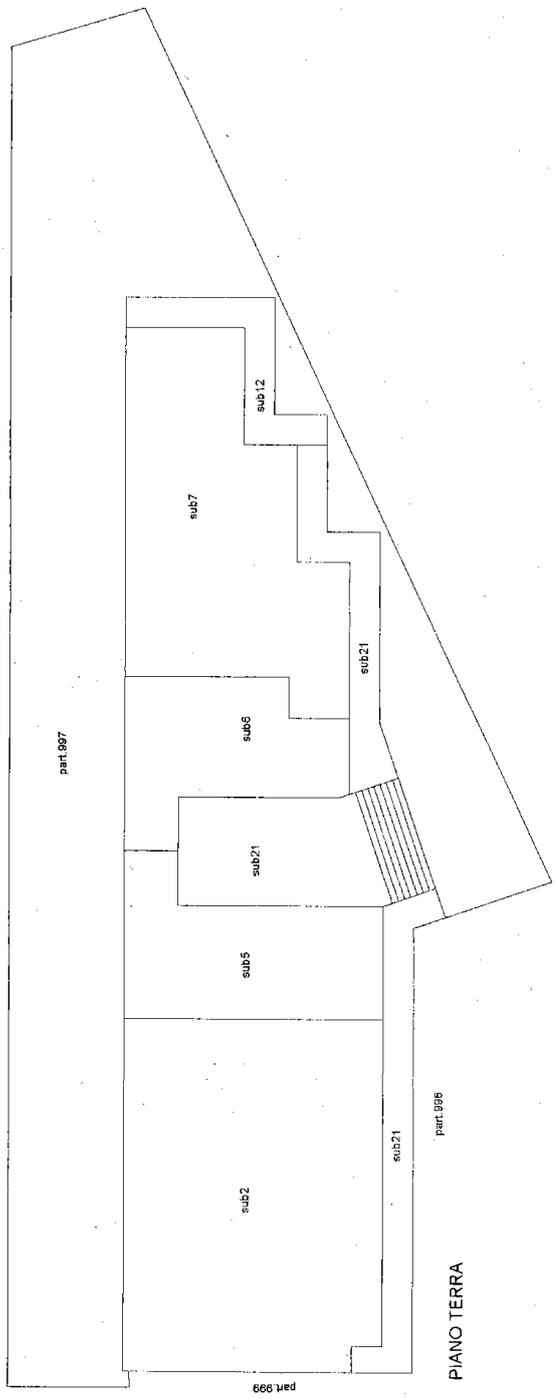
Visura ordinaria

Richiedente: **GUIDO VINCENZO**

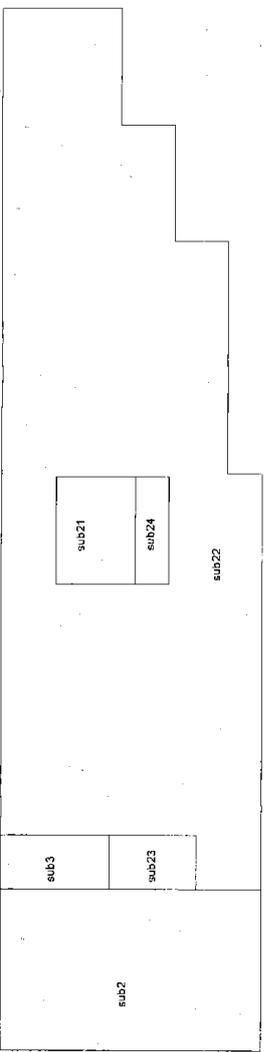
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**CAIATO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Perugia

Comune di ROSARIO	Foglio: 28	Particella: 755	Prov. Perugia	N. 4043
Sezione:	Particella: 755	Protocollo n. P60056498	dal 22/05/2017	
Dimostrazione grafica dei subaltri		del	Scala 1 : 200	



PIANO TERRA

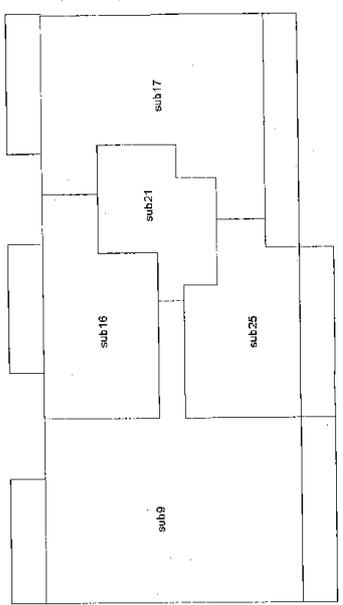


PIANO 1° SOTTOSTRADA

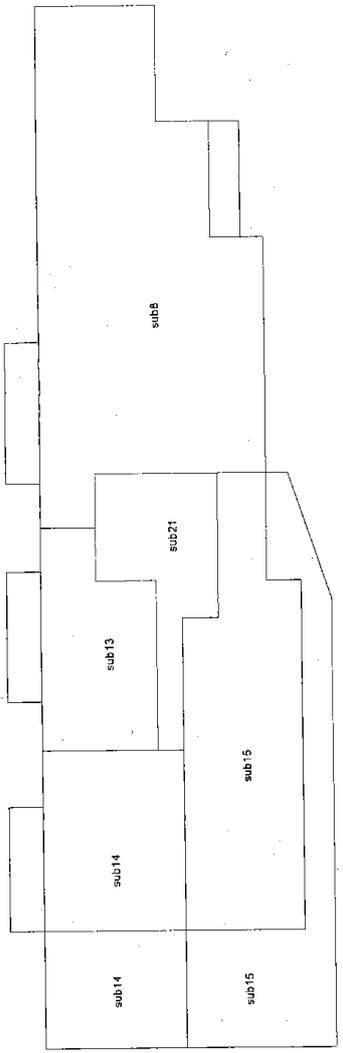


Data: 05/01/2018 - Comune: **LECCO**  
 Ufficio provinciale di Perugia  
 Data: 05/01/2018 - Comune: **LECCO**  
 Ufficio provinciale di Perugia

Comune di Possato Di Vico	Sezione: Foglio: 28	Particella: 755	Prov. Perugia	N. 4043
Dimostrazione grafica dei subaltemi			Protocollo n. 890956498	del 22/05/2017
			del	Scala 1 : 200
			Tipo Mappale n.	



PIANO SECONDO



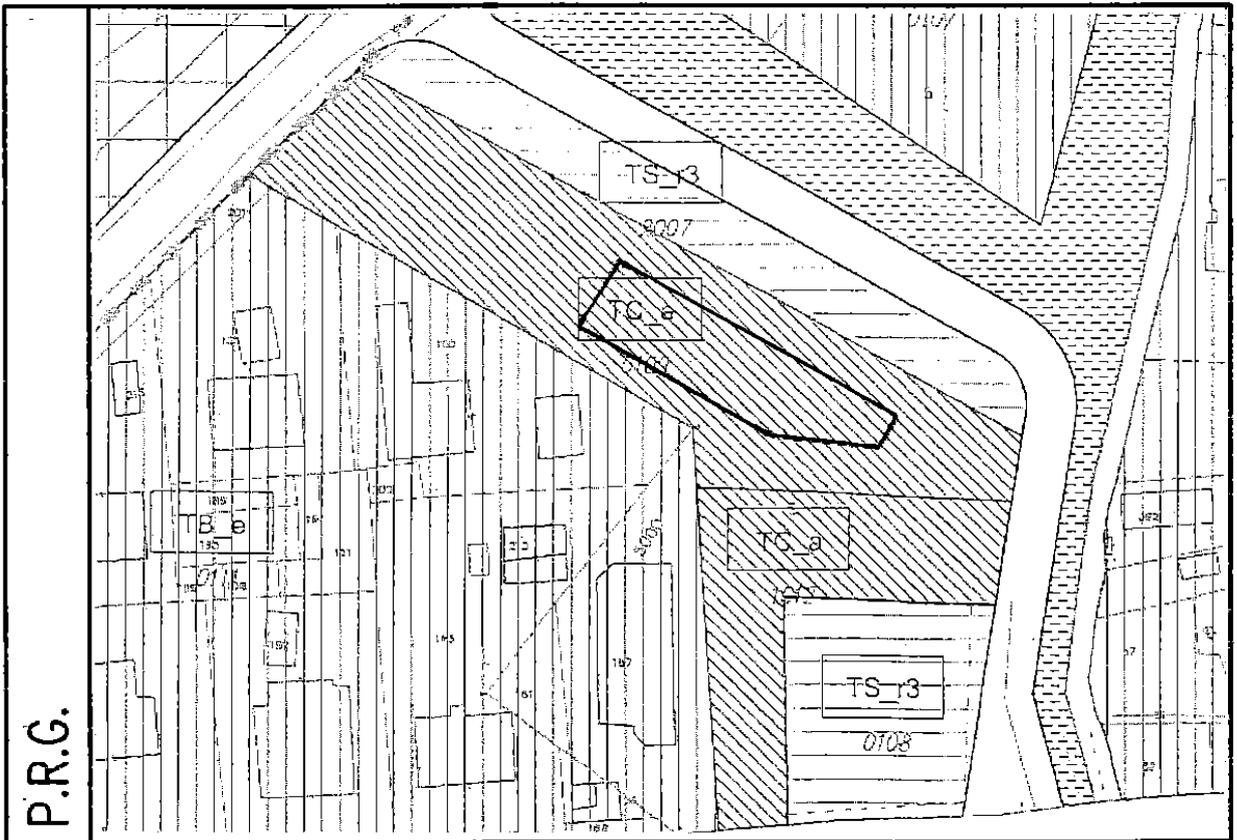
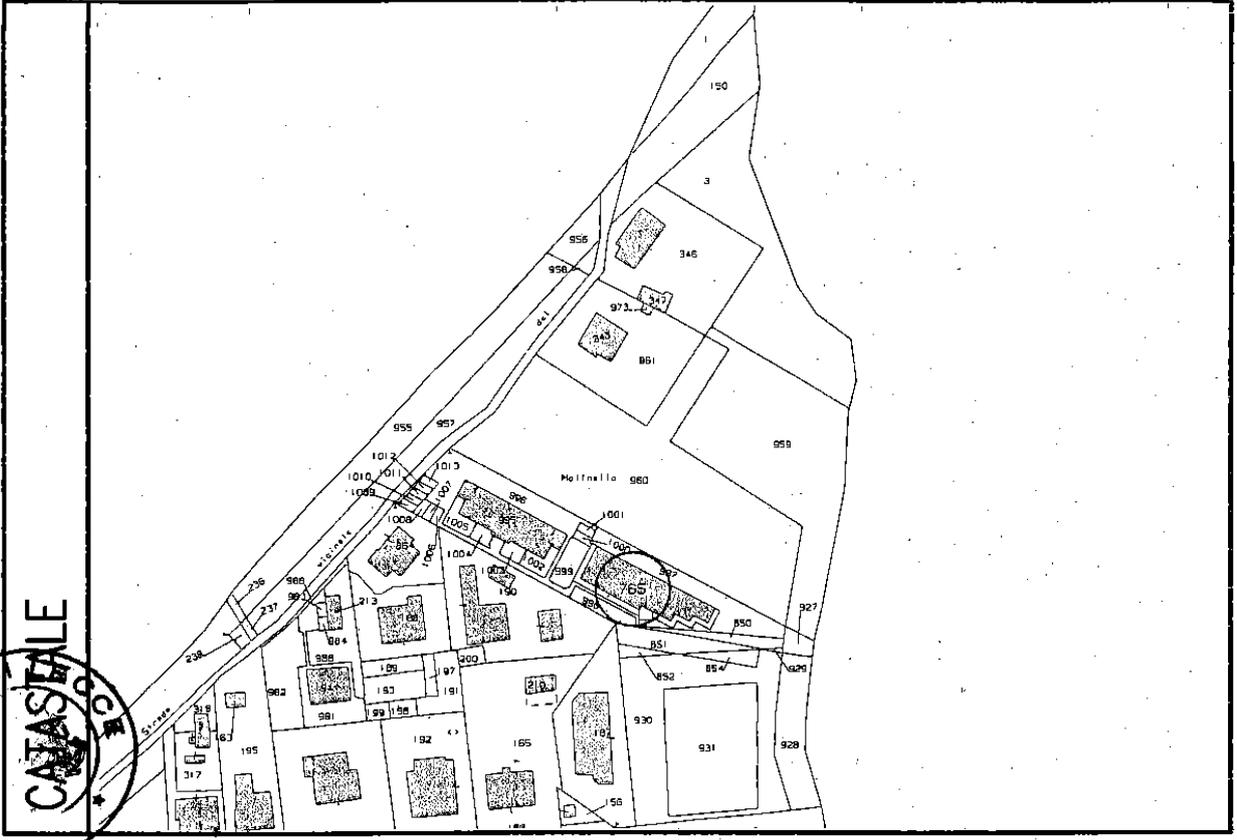
PIANO PRIMO





ELABORATI GRAFICI

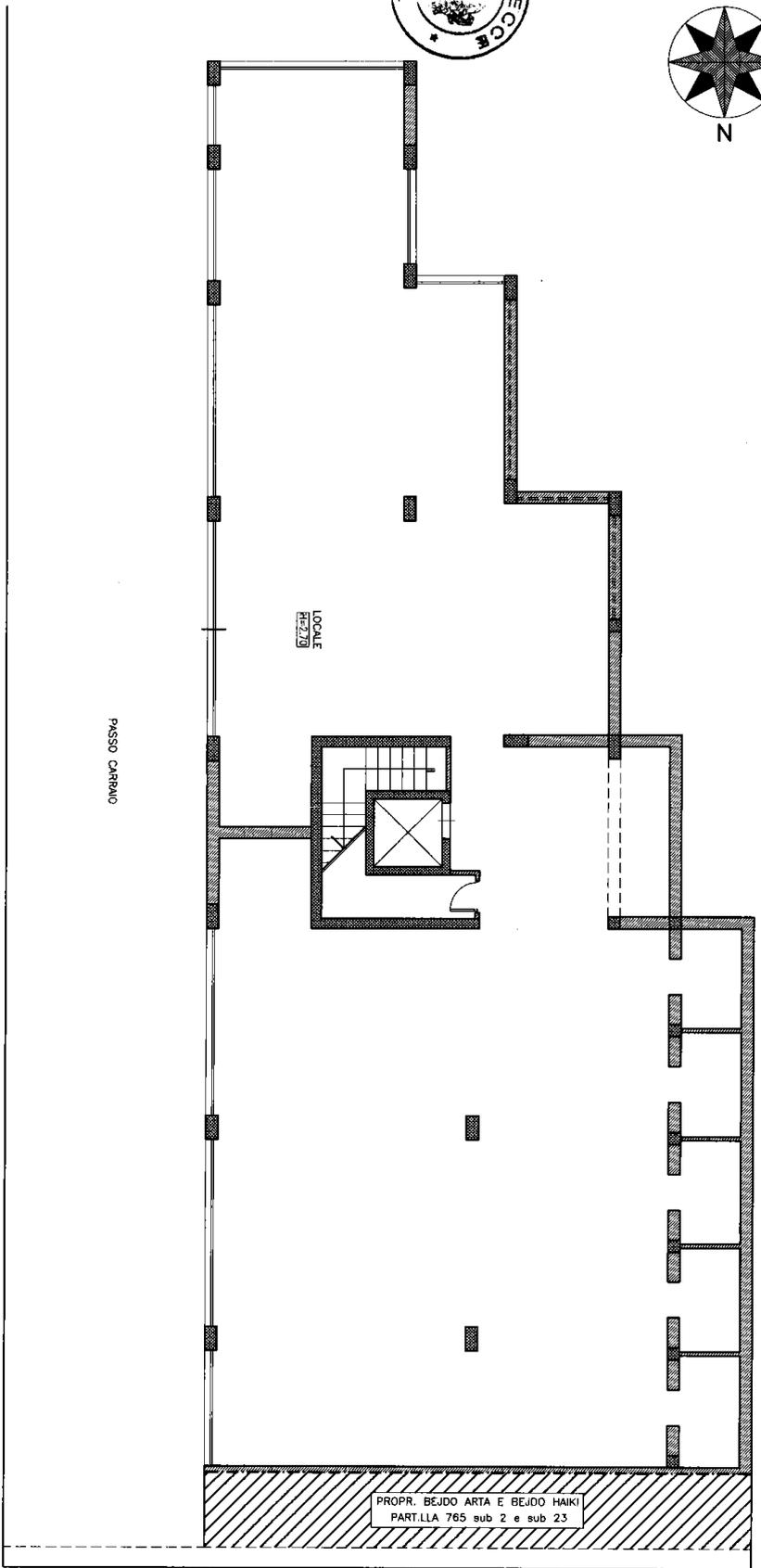
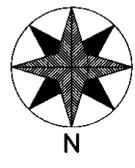
CATASTRALE



P.R.G.

# RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI

LOCALE A PIANO SEMINTERATO  
IN FOSSATO DI VICO - PIAZZALE OSTERIA DEL GATTO  
NCEU - FGL. 28, PART.LLA 765 SUB 22  
RAPP. 1:100



CALCOLO DELLE SUPERFICI	
- Locdle, superficie coperta (Sc)	mq 349,00



# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Vista Aerofotografica





Locale a piano seminterrato  
in fase di costruzione

