
COMUNE
FOSSATO DI VICO
PROV. DI PERUGIA

<p>Perizia Tecnico Estimativa</p>
--

**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			
1	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	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 Trasc. n.13123/2007 (n.6771.1/2009)

Confini:

a nord con propr. Bejdo Artà 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

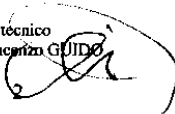
3.1.1. Domande giudiziali o altre pregiudizievoli: **Nessuna**

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	
A. APPARTAMENTO	
Costituito da:	
▪ Locale con annessi vani accessori, per una superficie coperta (Sc) di mq 349.00	
Caratteristiche	
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>Idrico (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 15.08.2018..... 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



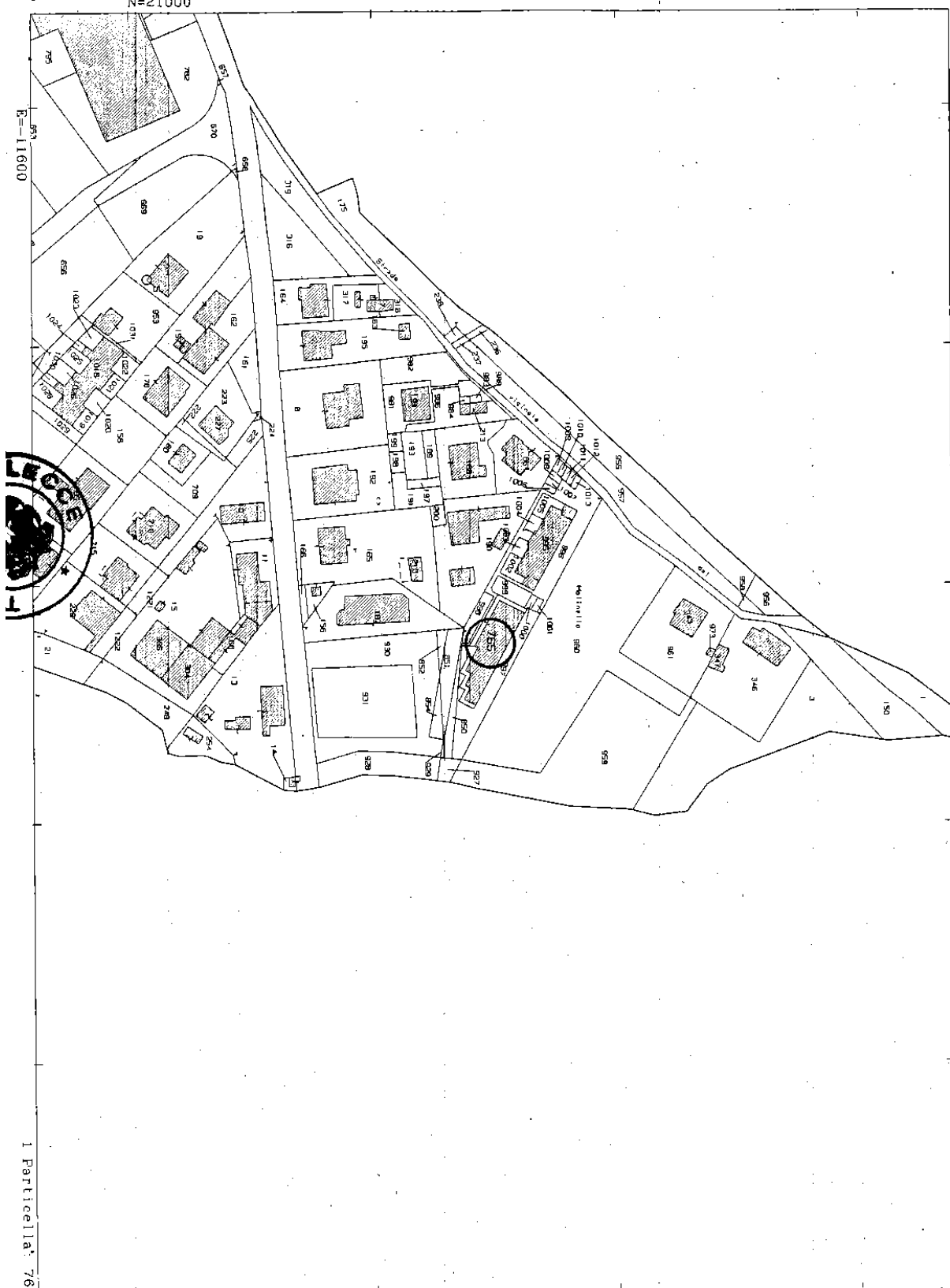


Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Agenzia
Entrate
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00
00022985 00008800 00212001
11/02/2018 10:35:30
D1F15C8817CA7ECB
DEBITO ATTIVO : 81131958467927



AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZI CATASTALI

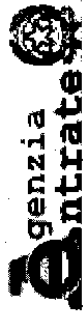
N 21000



Comune: FOSSATO DI VICO
Foglio: 28
Richiedente: ARCH GUIDO VINCENZO

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

8-Cen-2018 8:58:25
Prot. n. LE0002100/2018



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

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

1	MANCINI RES SRL con sede in AREZZO	01447150515*	(1) Proprietà per l/I
---	------------------------------------	--------------	-----------------------

Censita abitazioni con 2009/2011											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
I		28	765	22			in corso di costruz.				VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 2009/2011 protocollo n. PG0335058 in atti dal 2009/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 67916.1/2011)
Indirizzo: VIA OSTERIA DEL GATTO piano: S/I											

Situazione dell'unità immobiliare del 12/12/2002												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio 28	Particella 765	Sub 22	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria in corso di costruz.	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1.												
Indirizzo										LOCALITA' OSTERIA DEL GATTO piano: S1:		
										VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2002 protocollo n. 4788/12 in atti dal 12/12/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 82202.1/2002)		



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

Situazione del suolo urbanistico e del 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	22			In corso di costruz.					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 GATTO, 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
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 SOCIETÀ Rettificata dalla trasc. n.13123/2007 (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
RETIFICAZIONE DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ 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
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 SOCIETÀ 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
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)			
DATI DERIVANTI DA			

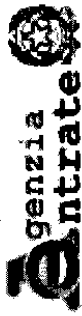
Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- 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

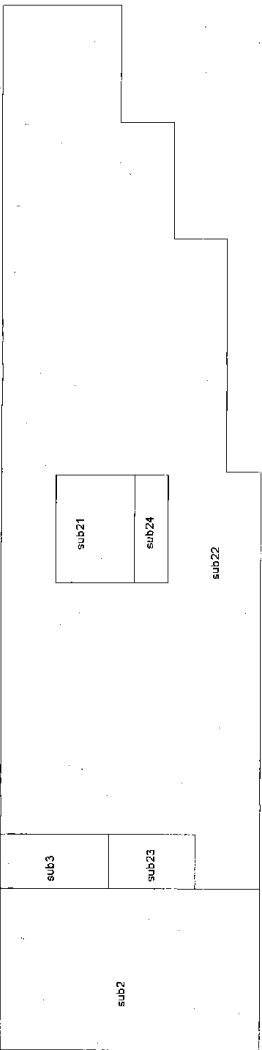
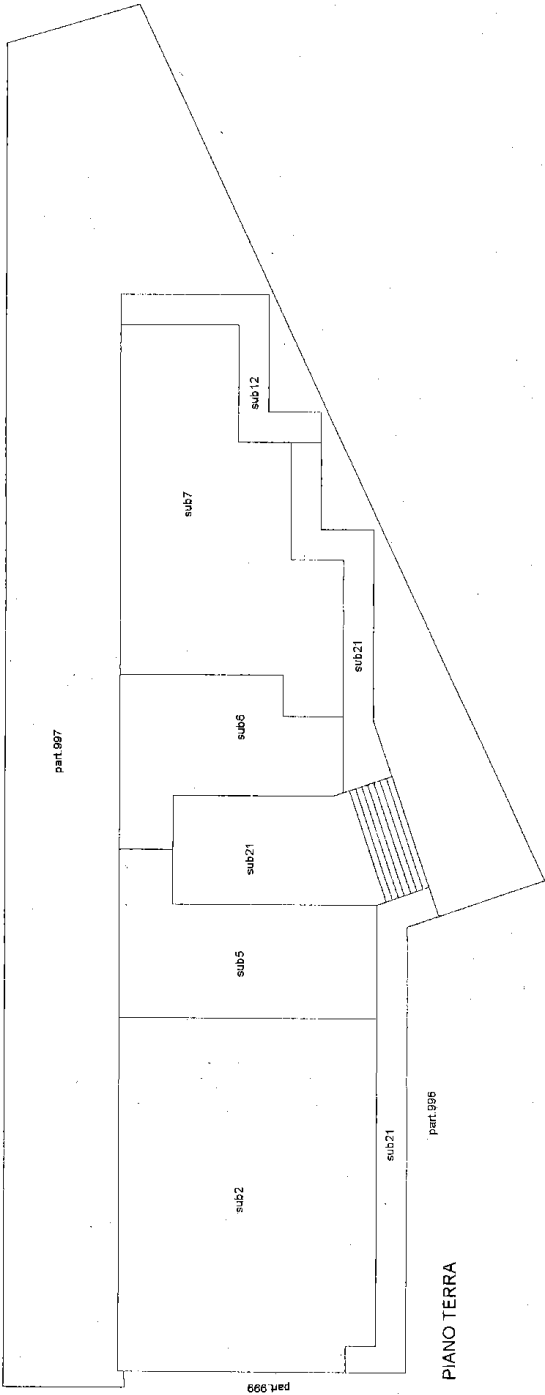
Visura ordinaria

Richiedente: GUIDO VINCENZO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Ufficio provinciale di Perugia
CATASTO FABBRICATI

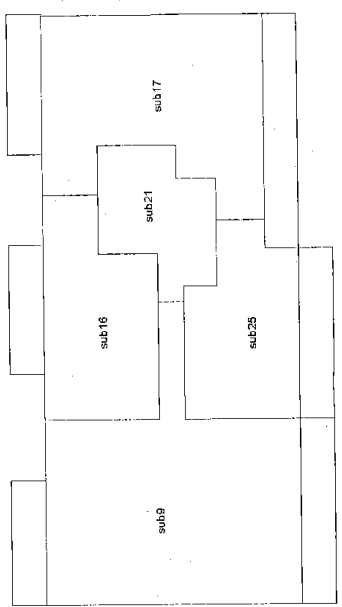
Comune di Rosciano Di Vico		Sedimento: Foglio: 28		Particella: 765		Protocollo n. 60056498 del 22/05/2017		Prov. Perugia N. 4043	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.		del		Scala 1 : 200			



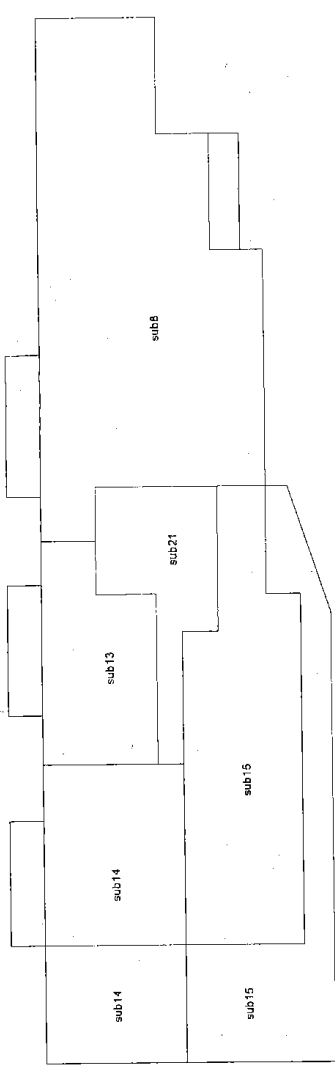


Agenda della Entita: 05/01/2018 - Comm
CAIASTO FABBRICATI
Municipio provinciale di Perugia

LABORATORIO PLIMETRICO	Sezione:	Foglio: 28	Particella: 765	Prov. Perugia	N. 4043
Comune di Possesto Di Vico				Protocollo n. PG0056498	del 22/05/2017
Demonstrazione grafica dei subalterni				Tipo Mappale n.	del
					Scala 1 : 200



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO

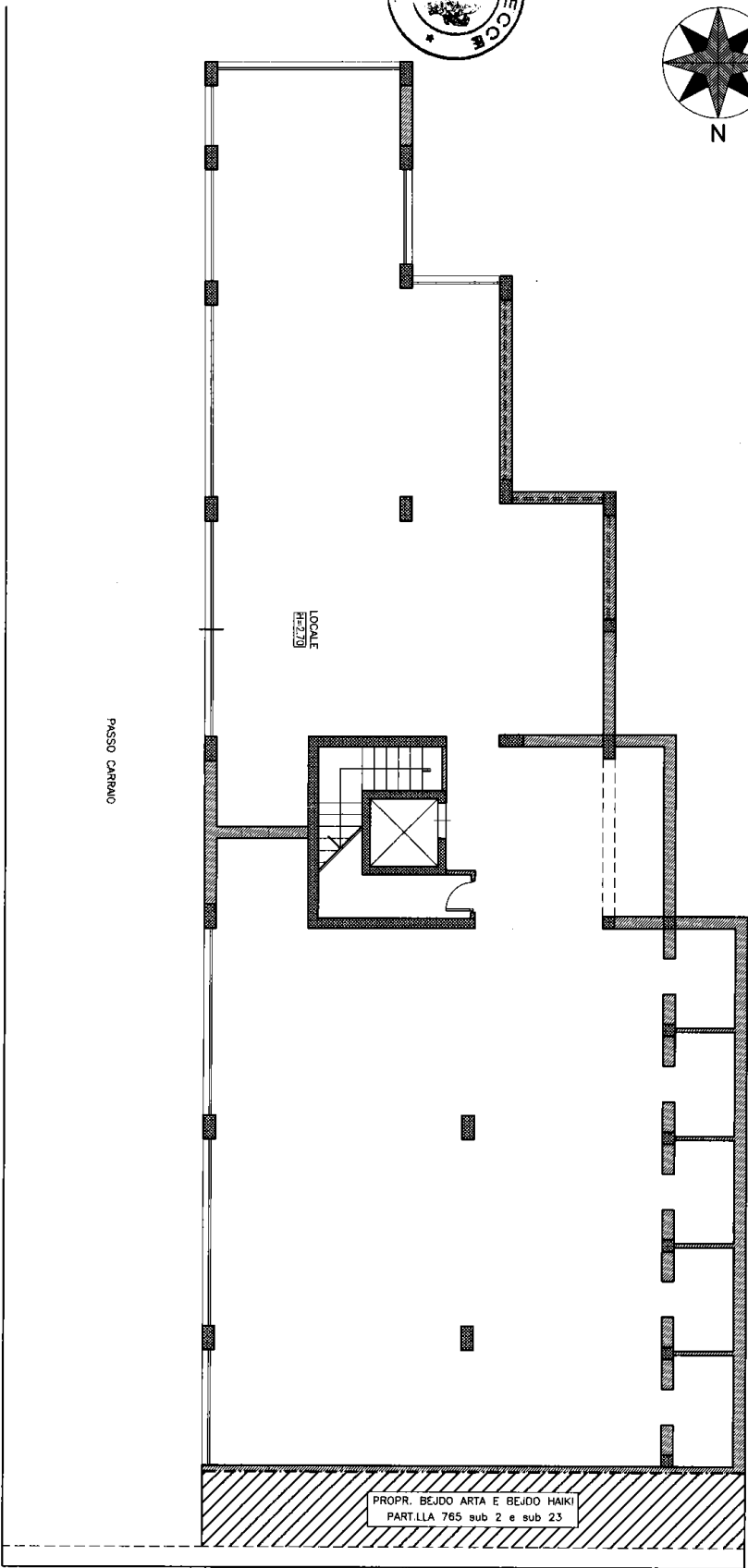




ELABORATI GRAFICI

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

