

STUDIO TECNICO

**Dott. Piero PAGLICCI REATELLI**

Via delle Streghe, 13 - Perugia - Tel. 075.5730615 - fax 075.3745079

>>>>><<<<<<

**VALUTAZIONE BENI IMMOBILI**

**SOC. " ██████████ "**

**\*\*\*\*\***



**IMMOBILE N.57**

**del piano di liquidazione**

***Loc. Olmo-Ellera via Strada Trasimeno Ovest unità immobiliari (nuove) nel centro residenziale-commerciale denominato "Fontana"***

Trattasi di varie unità immobiliari, nuove, facenti parte di un vasto complesso immobiliare residenziale/commerciale di recente realizzazione denominato "FONTANA" in Ellera Perugia via Strada Trasimeno Ovest a brevissima distanza dalla città in ottima posizione in quanto complesso posto in vista del raccordo autostradale Perugia - Bettole in fronte alla uscita di Ellera e quindi di immediata individuabilità e facilità di accesso.

Le unità immobiliari (appartamenti, negozi, uffici, garage, etc.) fanno parte, come detto, di un esteso complesso immobiliare condominiale di recente costruzione tutti nuovi e mai utilizzati presentando gli appartamenti finiture interne di uguale livello nelle varie unità con impiego di materiali correnti ed in particolare infissi di finestra e porta-finestra in alluminio con vetro camera protetti esternamente da avvolgibili in pvc, porte interne in legno tamburato, pavimenti della zona giorno, nei bagni e nei terrazzi in piastrelle monocottura ed in parquet la zona notte, parziale maiolicatura delle pareti degli angoli cottura e delle pareti dei bagni questi ultimi normalmente accessoriati con box doccia e presenza di sanitari e rubinetterie di qualità ordinaria.

Gli appartamenti sono inoltre dotati di impianto elettrico ed idrico sottotraccia, citofonico, impianto di riscaldamento autonomo (CT alimentata a metano) radiatori in alluminio oltre a predisposizione per

impianto di raffrescamento.

Simili finiture e dotazioni di impianti per gli uffici ed i negozi che presentano infissi di finestra e vetrine in alluminio e vetro, dotazione di impianti (come per gli appartamenti) di tipo autonomo, pavimenti in piastrelle presentando, infine, i garage pavimento in cemento, porte carrabili con infisso in metallo di tipo basculante ed impianto elettrico

\*\*\*\*\*

## PIANO SECONDO

Al piano secondo del complesso immobiliare la [REDACTED] è proprietaria di n. 6 appartamenti di civile abitazione e precisamente:

### **APPARTAMENTO *Cespite n.57***

#### **a) Situazione catastale**

regolarmente intestato ed è censito al nel CF del detto comune al

#### **Foglio n. 229**

**Particella n. 1285 sub 177**, z.c. 2, cat. A/2, cl. 4, cons. 5 vani, str. Trasimeno Ovest

snc, P. 2, Rendita €. 322,79

#### **b) Descrizione**

Ampio trilocale al quale si accede a mezzo della scala condominiale "D"

con ascensore, si compone, oltrepassato il portone d'ingresso, di:

- **piccolo ingresso** che da accesso, sulla sinistra ad;

- **bagno**, privo di finestra, normalmente accessoriato;

e quindi frontalmente all'ingresso

- **soggiorno/pranzo**, con angolo cottura dal quale si accede alla zona notte costituita da;

- **disimpegno**, frontale all'ingresso, comunicante, a partire dal lato

sinistro a:

- **camera da letto** di forma irregolare;

- seconda **camera da letto** anch'essa di forma irregolare ;

- **secondo bagno** normalmente accessoriato di forma triangolare

per una superficie di circa mq 99,00 oltre al terrazzo per una ulteriore

superficie di circa mq 25,00.

L'appartamento, che risulta nuovo e mai utilizzato ma finito e completo

in ogni sua parte pronto per essere abitato, presenta finiture di tipo

ordinario con pavimento in piastrelle nella zona giorno e nel bagno,

parquet nella zona notte, portoncino d'ingresso blindato, porte interne

in legno tamburato, infissi di finestra in alluminio con doppi vetri

protetti esternamente da serrande avvolgibili in materiale plastico,

pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, impianto elettrico sottotraccia,

impianto idrico e di riscaldamento autonomo con CT a metano, oltre a

predisposizione impianto di raffrescamento.

\*\*\*\*\*

#### **c) Stato di occupazione delle unità immobiliari**

L'appartamento risulta nella disponibilità della XXXXXXXXXX.

\*\*\*\*\*

#### **d) Situazione urbanistica**

il complesso edilizio del quale fanno parte le unità immobiliari in

precedenza descritte è stato edificato a seguito del rilascio delle

seguenti C.E. - autorizzazioni edilizie:

- Provvedimento n. 146 del 23 gennaio 2002 per la *"Costruzione di*

*un edificio plurifunzionale (commerciale - ricettivo - direzionale e*

*residenziale) in Perugia Loc. Olmo.....”*

E quindi successive autorizzazioni:

- Provvedimento n. 1.642 del 30 agosto 2002 per la *“Variante relativa al restyling delle facciate di un edificio plurifamiliare commerciale – ricettivo – direzionale – residenziale.....”*

- Provvedimento n. 1.907 del 25 ottobre 2004 per la *“Variante al provvedimento n. 1642 del 30/08/2002 relativo alla costruzione di un edificio plurifunzionale.”*

- Provvedimento n. 2247 del 28 novembre 2005 per la *“Varianti in corso d’opera, e rinnovo, del provvedimento n. 146 del 23/01/2002 e successive varianti.....”*

- D.I.A. 3668/C Prot. n. 2006. 0161018 del 29/09/2006 per *“Variante in corso d’opera per la costruzione di un complesso edilizio polifunzionale”*

- D.I.A. 622/C Prot. n. 2007. 0029253 del 16/02/2007 per *“Variante senza opere per il cambio di destinazione ai sensi dell’art. 147 del T.U.N.A.”*

Ed infine rilasciato

- Permesso a Costruire n. 446 del 7 maggio 2008 per *“Variante per il cambio d’uso delle unità immobiliari individuate con in n. 21-22-23a-23b-23c-23d-24 da direzionale e servizi a ricettivo abitativo (case vacanza).....”;*

Con Delibera n. 102 del 31/05/2010 risulta approvata la *“variante a piano attuativo d’iniziativa privata per il completamento di un comparto Spr. In località Olmo - Fontana”.*

lo stesso è stato dichiarato agibile, ad eccezione delle unità in corso di costruzione, a seguito di rilascio dei seguenti certificati di agibilità:

- Agibilità n. 500 del 30 novembre 2006 ;
- Agibilità n. 77 del 13 febbraio 2007;
- Agibilità n. 251 del 11 maggio 2007;
- Agibilità n. 668 del 11 dicembre 2007;
- Agibilità n. 670 del 11 dicembre 2007;
- Agibilità n. 461 del 6 agosto 2008;
- Agibilità n. 498 del 29 agosto 2008.

\*\*\*\*\*

**STIMA APPARTAMENTO**

**Valore di mercato € 151.050,00.**

**In allegato:**

- **visura catastale**
- **accatastamento**
- **Titoli autorizzativi**
- **Documentazione fotografica**