

STUDIO TECNICO

Dott. Piero PAGLICCI REATELLI

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

>>>>><<<<<<

VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

SOC. " ██████████ "



IMMOBILE N.64

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 TERZO

Al piano terzo del complesso immobiliare la [REDACTED] è proprietaria di n. 1 locale in corso di costruzione con destinazione per sala condominiale, n. 4 appartamenti di civile abitazione e n. 1 lastrico.

APPARTAMENTO *Cespite n.64*

a) Situazione catastale

appartamento regolarmente intestato e censito al nel CF del detto comune al **Foglio n. 229**

Particella n. 1285 sub 207, z.c. 2, cat. A/2, cl. 5, cons. 3 vani, str. Trasimeno Ovest snc, P. 3, Rendita €. 232,41

b) Descrizione

Appartamento costituito da un bilocale al quale si accede a mezzo della scala condominiale "D" e si compone, oltrepassato il portone d'ingresso, di:

- **soggiorno/pranzo**, con angolo cottura, ingombrato centralmente da una colonna di struttura, comunicante a mezzo di portafinestra con un primo terrazzo comunicante a sua volta con un ampio lastrico solare presente al piano e di pertinenza dell'unità immobiliare in questione;

- **disimpegno**, frontalmente all'ingresso, di accesso al:

- **bagno**, senza finestra, normalmente accessoriato;

- **camera da letto**, anch'essa comunicante con il terrazzo predetto ;

Il tutto per una superficie di circa mq 61,00 oltre al terrazzo per una ulteriore superficie di circa mq 130,00.

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 è 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 € 126.650,00.

In allegato:

- **visura catastale**

- **accatastamento**

- **Titoli autorizzativi**

- **Documentazione fotografica**