

STUDIO TECNICO

Dott. Piero PAGLICCI REATELLI

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

>>>>><<<<<<

VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

SOC. " ██████████ "



IMMOBILE N.40

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 TERRA

Al piano terra del complesso immobiliare la [REDACTED] risulta proprietaria di n. 5 unità immobiliari delle quali n. 1 ad uso ufficio e n. 4 ad uso negozio (di quest'ultimi n. 3 ultimati e n. 1 in corso di costruzione).

NEGOZIO *cespite n.40*

a) Situazione catastale

Il negozio nel CF del detto comune è regolarmente intestato ed è censito al **Foglio n. 229**

Particella n. 1285 sub 238, z.c. 2, cat. C/1, cl. 8, cons. mq 66, str. Trasimeno Ovest snc, P. T, Rendita €. 1.295,27

b) Descrizione

Trattasi di locale ad uso commerciale della superficie di circa mq 66,00 nel prospetto lato est dell'edificio con accesso diretto dal piazzale a mezzo di una porta a vetri integrata nella ampia vetrina-mostra prospiciente l'area esterna; internamente il locale risulta costituito da **unico ambiente**, a pianta rettangolare, comunicante con **servizio igienico**.

Alla data dei sopralluoghi il negozio presentava le seguenti finiture:

- pavimento in piastrelle;
- pareti e soffitto intonacate e tinteggiate;
- impianto elettrico, impianto idrico e di riscaldamento autonomo con CT a metano e predisposizione per l'impianto di raffrescamento;

locale nuovo e mai utilizzato.

c) 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 29/09/2006per

“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 .
