

Comune di Deruta



**Stima di un'attico facente parte di una palazzina
ubicata in Deruta**

INDICE

- **NOTIZIE GENERALI INERENTI L'IMMOBILI**
 - **DESCRIZIONE**
 - **UBICAZIONE**
 - **CONSISTENZA**

- **VALUTAZIONE**
 - **CRITERIO DI STIMA**
 - **STIMA**

- **ALLEGATI**
 - **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
 - **TABELLE BANCA QUOTAZIONI IMMOBILIARI**
 - **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

NOTIZIE GENERALI

Trattasi di una proprietà ubicata nel comune di Deruta via dell' Argilla n.2, costituita da un attico facente parte di una palazzina finita di costruire nel 2003 .

Tale edificio ricade nel quartiere del capoluogo con più servizi, inoltre è contraddistinto da un'apprezzabile architettura ed anche realizzato con materiali di buona qualità.

DESCRIZIONE

L'edificio si sviluppa su un piano interrato destinato a garage un piano terra ad attività commerciali ed un piano primo e secondo a civile abitazione.

La struttura è in cemento armato, con i paramenti esterni in parte a faccia vista ed in parte intonacati e tinteggiati con gli infissi esterni in legno e tapparelle in alluminio.

La palazzina è di piccole dimensioni e gli appartamenti al piano primo e secondo sono serviti oltre che da una scala interna anche da un ascensore.

L'attico è al piano secondo ed è costituito da un ampio soggiorno servito da una cucina ed un ripostiglio lavanderia.

L'ampio soggiorno gode anche di un terrazzo coperto schermato sul fronte con dei tendaggi di pregio, con una zona attrezzata con barbecue ed un forno a legna esterno.

La zona notte è disimpegnata da un corridoio e costituita da tre camere due con balconcini e due bagni di cui uno in camera.

L'appartamento ha un'organizzazione, i materiali di finitura e gli impianti di particolare pregio architettonico, insoliti negli appartamenti di questa zona.

I pavimenti sono nella zona giorno in monocottura, nella zona notte in parquet, i bagni con pavimenti e rivestimenti in marmo, l'appartamento è dotato di un impianto di condizionamento le porte interne sono in massello, gli ambienti a giorno sono dotati di controsoffitti architettonici per l'inserimento dei corpi illuminanti, il camino interno è rivestito in mosaico di ottima fattura.

Inoltre l'appartamento è dotato di mobili su misura a scomparsa, funzionali e belli da un punto di vista architettonico.

La loggia alla quale si accede dalle porte finestre del soggiorno è dotata di infissi a scorrere si sviluppa per tutto il fronte dell'appartamento ed ha tutte le caratteristiche idonee per essere considerato a stretto servizio e quindi funzionale alla cucina ed al soggiorno.

I due garage al piano interrato hanno le misure ideali ed uno è pavimentato con elementi in gres.

UBICAZIONE

la palazzina di cui ne fa parte l'attico in questione o è ubicato a Deruta in via Tiberina ed è individuato nelle vigenti mappe catastali dell'agenzia delle entrate al FG. 12 PART.LLA 269 sub 17 e 18 i due garage e sub. 46 l'attico.

CONSISTENZA

I due garage hanno una superficie commerciale di Mq. 50.00, l'attico ha una superficie commerciale di mq. 128.70 , la loggia di 31.80 e due balconi di 3.30 mq.

VALUTAZIONE

Al fine di valutare questo immobile, ho ritenuto opportuno ricercare nella stima per comparazione il piu' probabile valore di mercato utilizzando rispettivamente come parametro di confronto il metro quadrato commerciale compresi i muri esterni quelli in comune con altre proprietà a metà, i garage e le logge al 50 % ed i balconi al 30%. Il valore a metro quadrato è stato preso dalla banca dati delle quotazioni dell'agenzia delle entrate per immobili simili per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Su tali valori, visto il pregio architettonico anche della palazzina ma in particolare modo dell'organizzazione e delle caratteristiche architettoniche dell'appartamento, lo stato manutentivo , ritengo equa una maggiorazione minima del 20%.

-Valore a metro quadrato commerciale €/ mq. $1050 \times 1.15 = E. 1260,00$

STIMA

- Attico al piano secondo con loggia attrezzata e due garage al piano interrato

-Mq. $|128,70 + (31,80:2) + (3,40:3) + (50:2) \times 1260,00 = \text{€} . 215.124,00$

EURO (DUECENTOQUINDICIMILACENTOVENTIQUATTRO/00)



INGEGNERI DELLA PROVINCIA
DI PERUGIA
Sezione A
N° 44245
DOTT. INGEGNERE
ROBERTO ANTONELLI
SETTORE CIVILE E AMBIENTALE