

NOME DELL'IMMOBILE:

Complesso S.A.Di.Ba. in Perugia



INDIRIZZO :

Via San Marco n. 54 - 06131 PERUGIA

TIPOLOGIA IMMOBILE – DESTINAZIONI D'USO ATTUALI:

<input type="checkbox"/> Edificio storico	<input type="checkbox"/> Parcheggio;
<input type="checkbox"/> Commerciale;	<input checked="" type="checkbox"/> Residenziale;
<input checked="" type="checkbox"/> Magazzini e depositi	<input type="checkbox"/> Locali di deposito sottotetto;
<input checked="" type="checkbox"/> Direzionale;	<input checked="" type="checkbox"/> Cabina Enel
<input type="checkbox"/> Logistico/produttivo;	<input type="checkbox"/> Locali per esercizi sportivi;

DESCRIZIONE

Gli immobili di cui trattasi erano adibito a Scuola di Automazione per Dirigenti Bancari.

La proprietà è sita nel Comune di Perugia (PG) in via San Marco n. 54, con accesso secondario da via Quintino Sella n. 2. L'area è ubicato in zona semicentrale del comune di Perugia, in località San Marco, sede della IV circoscrizione del Comune di Perugia, geograficamente situato al limite nord-ovest del territorio comunale.

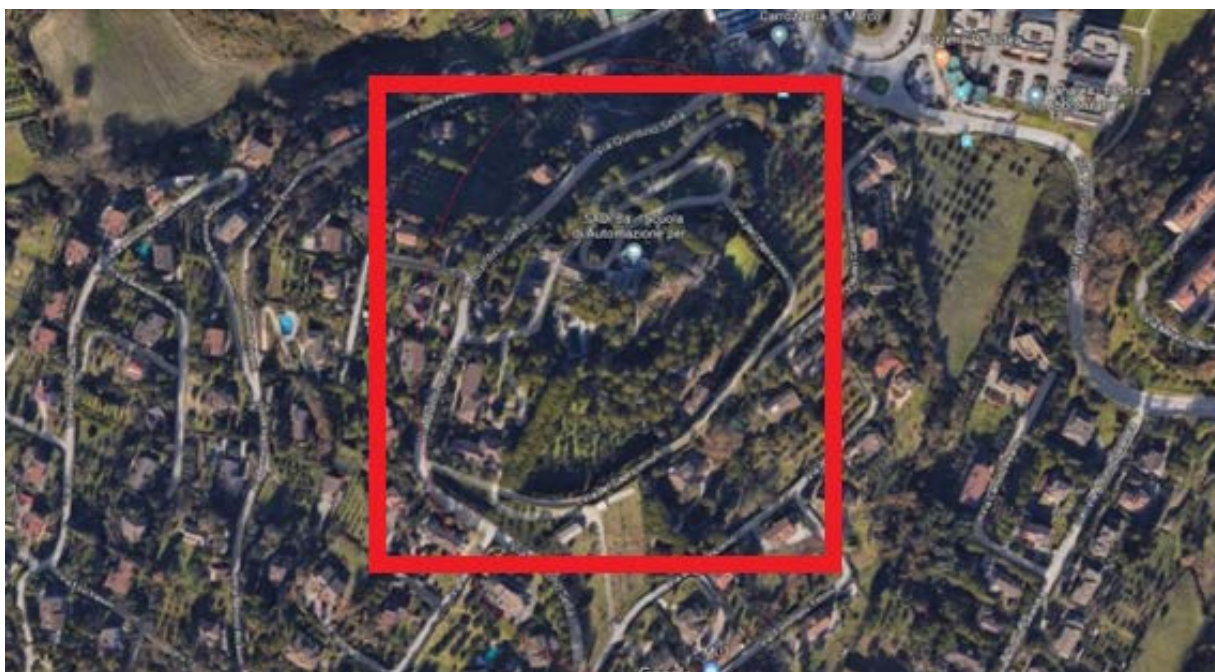
Composto da n. **8 corpi di fabbrica** oltre vari accessori, ha un'area di pertinenza esclusiva avente una superficie catastale complessiva di Ha 6.37.69 di cui Ha 5.92.80 destinata a parco dove sono presenti due piscine, un campo da tennis, bocciodromo e cisterna per raccolta acque piovane con relativa cabina idrica. Terreno agricolo per una superficie di Ha 0.77.98 dove è presente una serra ad uso agricolo.

L'area di pertinenza degli immobili, risulta completamente recintata e dotata di n. 4 accessi carrabili di cui uno ad uso principale, uno ad uso secondario, uno ad uso di servizio della palazzina "E" e l'ultimo a servizio del terreno agricolo.

Urbanisticamente l'area ricade in più zone definite dal Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Perugia, e in dettaglio si inquadra come segue:

- parte destinata a zone per servizi di interesse privato Spr, disciplinato dall'art. 104 del T.U.N.A.
- parte destinata a parco privato Ppr, disciplinato dall' art. 126 del T.U.N.A.
- parte destinata a aree agricole periurbane Ep, disciplinato dall' art. 73 del T.U.N.A.

La S.A.di.Ba. presenta un'ulteriore potenzialità edificatoria pari a 93.890 mc. (stimabile in oltre 30.000 mq. coperti).



DATI GENERALI DEL COMPLESSO

SUPERFICIE LORDA DEL COSTRUITO

5.974,00 mq

SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE

67.078,00 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE

5.741,70 mq

DETTAGLIO SUPERFICI PER PIANO – COMPARTO

Dati fornibili su richiesta.

NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI

Compone di più edifici, vengono riportate qui di seguito nel dettaglio le loro consistenze (riferimento planimetria generale):

- **Palazzina "A"**
- **Palazzina "B"**
- **Villa centrale "C"**
- **Dipendenza "D"**
- **Palazzina "E"**
- **Palazzina "F"**
- **Magazzino "M"**

Sono inoltre presenti all' interno della proprietà:

- **Jolly box:**
- **Campo da tennis**
- **Due piscine**
- **Cisterna**
- **Serra**
- **Cabina Enel**

Le consistenze vengono tabulate come segue:

Fabbricato	Livello di piano	Destinazione d' uso	Superficie mq.
Palazzina A	PS	Centrali termiche	43,00
Palazzina A	T-1	Aule-camere	872,00
Palazzina A	T-1	Portico-terrazzo	168,00
Palazzina B	T-1	Sale convegni-uffici	872,00
Palazzina B	T-1	Portico-terrazzo	136,00
Palazzina C	PS	Locali tecnici	100,00
Palazzina C	PS-T-1	Abitativa	1.718,00
Palazzina C	P2	Soffitta	70,00
Palazzina C	T-1-2	Balconi e terrazza	345,00
Palazzina D	T-1	Abitativa	285,00
Palazzina D	1	Balcone	11,00
Palazzina D	T	Garage	71,00
Palazzina E	S1	Fondi	44,00
Palazzina E	T-1	Abitativa	325,00
Palazzina E	T-1	Portico e terrazzi	42,00
Palazzina E	S1	Garage	39,00
Palazzina F	PS	Fondi e centrale termica	83,00
Palazzina F	T-1	Abitativa	122,00
Palazzina F	T-1	Portico e terrazze	45,00
Palazzina M	T-1	Magazzini	244,00
Jolly Box	T	Rimessa attrezzi e gruppo elettrogeno	64,00
Cisterna e Cabina idrica	PS	Cisterna e Cabina idrica	170,00
Serra	T	Serra per attività agricola	144,00
Terreno pertinenza	T	Parco	59.280,00
Terreno agricolo	T	Terreno agricolo	7.798,00

Data costruzione: **1970 - 1980 - 1982 - 1992**

Stato manutentivo: **Buono**

Stato occupazionale: **Libero**

DATI CATASTALI:

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al Foglio n.213

particella n.507 sub. 1 Categoria A/2 - appartamenti;

o particella n.507 sub. 1 Categoria A/2 - appartamenti;

o particella n.507 sub. 2 Categoria C/6 - magazzino

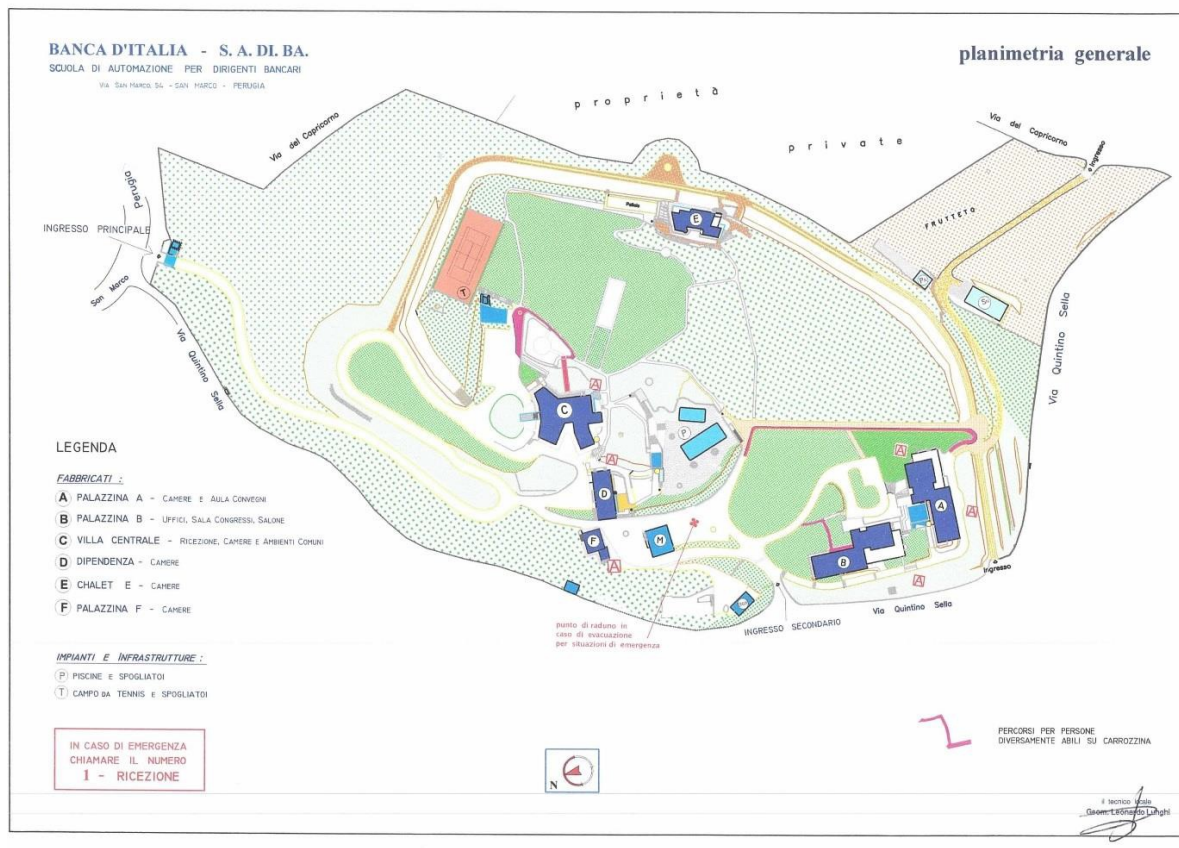
o particella n.704 Categoria D/10 - fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

o particella n.37 sub. 2 Categoria B/1 - collegi e convitti, educandati

o particella n.1753 Categoria D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

In particolare il complesso si compone di più edifici descritti qui di seguito in dettaglio (riferimento planimetria generale):



- **Palazzina "A"**: fabbricato sviluppato su due piani fuori terra oltre il seminterrato, composto da: locali centrali termiche al piano seminterrato; ingresso, sala di ricevimento/soggiorno, sala bar dotata di ripostiglio, due aule, locale archivio, due w.c. dotati di anti, disimpegno che conduce a due camere, entrambe dotate di bagno e portico al piano terra; disimpegno, dieci camere tutte dotate di bagno, locale ripostiglio e quattro terrazzi al piano primo.
- **Palazzina "B"**: fabbricato sviluppato su due piani fuori terra, composto da: sala convegni, disimpegno, locale cabine per traduzioni simultanee, due archivi, quattro w.c. dotati di anti, ripostiglio e portico al piano terra; salone, disimpegno, tre uffici di cui uno dotato di bagno, tre bagni dotati di anti e quattro terrazzi al piano primo.
- **Villa centrale "C"**: fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra oltre il seminterrato collegati verticalmente da scala interna ed ascensore, composto da: ingresso, sala T.V., archivio, disimpegno, due sale giochi, sala lettura, magazzino, due camere dotate di bagno, due bagni, due ripostigli, tre locali tecnici e centrale termica al piano seminterrato; ingresso, soggiorno, sala pranzo, disimpegno, cucina dotata di anti, tre salette, due bagni e due terrazze al piano terra; disimpegno, otto camere tutte dotate di bagno e tre ripostigli, guardaroba, sala riunioni, terrazza e due balconi al piano primo; vani soffitta e lastrico solare al piano secondo.
- **Dipendenza "D"**: fabbricato sviluppato su due piani fuori terra, composto da ingresso, soggiorno, camera, bagno, ripostiglio e garage al piano terra; ingresso, disimpegno, sei camere tutte dotate di bagno e balcone. I due livelli risultano collegati internamente da scala interna e comunque accessibili sia dal piano terra che dal balcone al piano primo.

- **Palazzina “E”**: fabbricato sviluppato su due piani fuori terra oltre il piano interrato, composto da: fondi al piano interrato, ingresso, soggiorno, sala, cucina, sala pranzo, disimpegno, due camere, 2 bagni e portico al piano terra; disimpegno, vano soppalcato, quattro camere, 2 bagni, ripostiglio con accesso dall’ esterno e due terrazzi al piano primo.
- **Palazzina “F”**: fabbricato sviluppato su due piani fuori terra oltre il seminterrato, composto da: tre fondi, w.c. e centrale termica al piano seminterrato; ingresso, camera, bagno, ripostiglio, portico e terrazza al piano terra; disimpegno, tre camere tutte dotate di bagno e balcone al piano primo. I due livelli risultano collegati internamente da scala interna e comunque accessibili sia dal piano terra che dal balcone al piano primo.
- **Magazzino “M”**: fabbricato sviluppato su due piani fuori terra, composto da magazzino al piano terra, sei magazzini al piano primo accessibili da scala esterna.

Sono inoltre presenti all’ interno della proprietà:

- **Jolly box**: manufatto al piano terra destinato a tre rimesse attrezzi e locale gruppo elettrogeno.
- **Campo da tennis** dotato di un fabbricato destinato a spogliatoio il quale allo stato attuale risulta non utilizzabile per cedimenti strutturali.
- **Due piscine** dotate di spogliatoio.
- **Cisterna** per la raccolta di acque piovane dotata di cabina idrica.
- **Serra** ad uso agricolo (part. 704).
- **Cabina Enel** (part. 1753).

INFORMAZIONI TERRITORIALI

Per il lotto di terreno interessato dalla SA.DI.BA, il PRG comunale prevede tre zone: Ppr, Spr e B.

L’intera area ricade in zona semicentrale del Comune di Perugia, in località San Marco, sede della IV circoscrizione del Comune di Perugia, geograficamente situato al limite nord-ovest del territorio comunale. Si tratta di un’area che giace in un intorno urbano caratterizzato da un dominante uso misto residenziale, commerciale e direzionale.

Perugia può a ragione essere considerata un capoluogo di regione e una città d’arte, geograficamente baricentrica nel contesto del Centro Italia, ma collocata al di fuori dei principali itinerari infrastrutturali del Paese, ora in via di miglioramento in particolare per l’accessibilità ferroviaria (per le medie distanze) e per quell’aerea (per le tratte europee) che costituiscono le principali modalità di interconnessione oggi disponibili.

Il mercato immobiliare della città di Perugia resta fortemente centrato sugli scambi residenziali che, come nel resto d’Italia, hanno visto una ripresa degli scambi a partire dal 2015 e una riduzione dei prezzi di vendita, ancora presente. Elevati restano i tempi di chiusura delle trattative valutate in 9 mesi per il settore residenziale e 11 per quello direzionale, segmento in maggiore sofferenza a causa di una ridotta domanda proveniente dai settori economici.