

## **DESCRIZIONE “Casa Cantoniera di Campiglione”**

### **COMUNE BASTIA UMBRA (PG)**

L'immobile composto da una Ex-Casa Cantoniera, dai suoi annessi e dalla corte, risulta individuato al Catasto Terreni del Comune di Bastia Umbra al Foglio 5, Particella 192 di proprietà della Regione Umbria.

Il bene, è sito in località Campiglione, lungo la S.R. 147 detta Via Campiglione al civico n° 120, strada che collega la città di Bastia Umbra con la città di Assisi. La zona risulta ben accessibile, è servita da tutte le infrastrutture pubbliche, si trova in posizione di prima periferia ed è inglobata in un tessuto urbanistico di completamento dove la maggior parte dell'edilizia circostante è caratterizzata da abitazioni singole. È distante circa 1.5 Km dal centro storico di Bastia Umbra.

Pur essendo in pianura, gode di una ottima panoramicità con vista sulla città di Assisi.

Il compendio oggetto di stima è costituito da un fabbricato di civile abitazione individuato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bastia Umbra al foglio 5 p.lla 192 sub 3,4,5 e da annessi oltre dalla relativa corte di pertinenza della superficie di 1.960 mq comprensiva dell'area di sedime del fabbricato.

L'accesso al lotto completamente recintato avviene dalla S. R. 147 detta Via Campiglione attraverso due accessi carrabili ed uno pedonale.

L'abitazione è stata realizzata attorno agli anni 60, sicuramente antecedente al 1967.

L'abitazione risulta edificata su due piani, e suddivisa in due unità immobiliari con destinazione A/3 (abitazioni di tipo economico).

Le strutture portanti sono in muratura di pietrame con listatura a mattoni; l'edificio risulta intonacato sia internamente che esternamente; l'intonaco esterno è tinteggiato del tipico colore rosso pompeiano delle case cantoniere, con uno zoccolo perimetrale in pietra.

L'ingresso al subalterno 4 (piano terra) è situato sul prospetto fronte strada ed è sovrastato da una tettoia a sbalzo con struttura lignea e copertura in coppi di laterizio e si accede mediante alcuni gradini rivestiti in pietra.

Il piano terra ed il primo piano risultano suddivisi in modo uguale, sono planimetricamente composti da una cucina, un soggiorno, un disimpegno, due camere ed un bagno. Al piano primo si accede attraverso una scala esterna in muratura scoperta.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in gres presumibilmente poste di recente sopra un vecchio pavimento.

I servizi igienici sono rifiniti con piastrelle in monocottura e si presentano in uno stato conservativo molto carente, inutilizzabile.

Gli infissi sono in legno, dotati di oscuramenti interni e persiane esterne e si presentano in condizioni

insufficienti sia al piano terra che al primo, come i due portoni di accesso alle unità immobiliari.

Le pareti interne sono per la maggior parte della loro superficie intonacate e tinteggiate ma necessitano di un risanamento globale; al piano terra su di un angolo dell'abitazione si notano delle fessurazioni di alcune pareti e si rilevano seri problemi di umidità di risalita.

Gli impianti, quello termico, elettrico e idrico sono presenti in ambedue gli appartamenti ma sono obsoleti, datati.

L'appartamento al piano primo risulta nell'insieme leggermente migliore ma sempre in condizioni mediocri.

Oltre al fabbricato principale si segnalano degli annessi tra cui un forno, il pozzo e altri due ricoveri costituiti da struttura in mattoni, intonacati e tinteggiati, con copertura realizzata con soletta in cemento.

Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bastia Umbra come di seguito specificato:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
5	192	3	BENE COMUNE			
5	192	4	A/3	4	5 vani	€ 400,25
5	192	5	A/3	4	6 vani	€ 480,30

Al Catasto Terreni è censito come segue:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie mq
5	192	ENTE URBANO	1.960

Si precisa inoltre che l'abitazione è collocata in una corte che secondo le previsioni di P.R.G. ricade in una zona edificabile e precisamente in "zona di completamento – B2" e secondo l'Art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione ha un indice di Fabbricabilità Fondiaria pari a 1,5 mc/mq e nel computo dei volumi dovranno essere inclusi pure eventuali volumi esistenti. L'altezza massima non potrà superare quella di 9.50 ml.

La superficie Fondiaria del lotto in questione, foglio 5 part. 192 è di 1960,00 mq., pertanto il volume totale ammissibile è di 2.940,00 mc.