

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione:	Fallimentare
-----------------	---------------------

CONCORDATO PREVENTIVO	10	2018
------------------------------	-----------	-------------

Geom. **Antonello Valentini**
Via Mario Laureti n. 47
Loc. Collerisana
06049 Spoleto (PG)
antonello.valentini@geopec.it

Perizia estimativa

Lotto A1

Lotto A – IMMOBILE RESIDENZIALE IN SPELLO

- Identificazione dei beni

Dati catastali

Comune: **Spello**

Indirizzo: **Via del Paradiso**

Terreni

Foglio: **23**

Particelle: **158, 169, 170, 171, 312**

Fabbricati

Foglio: **23**

Particelle: **33 sub. 2, 33 sub. 3**

Confini:

strada vicinale Vallegloria Vecchio;

part. 311 intestatari: --- OMISSIS --- nata a ASSISI (PG) il --- OMISSIS ---;

part. 160 intestatari: --- OMISSIS --- nato a SPELLO (PG) il --- OMISSIS --- - --- OMISSIS --- nato a SPELLO(PG) il --- OMISSIS ---;

part. 349 intestatari: --- OMISSIS --- nato a SPELLO (PG) il --- OMISSIS ---;

part. 354 intestatari: --- OMISSIS --- nato a FOLIGNO (PG) il --- OMISSIS --- - --- OMISSIS --- nata a TREVIGLIANO (PG) il --- OMISSIS ---.

- Descrizione dei beni

Abitazione, tipo villino, con garage e terreni circostanti sita nelle colline di Spello, distante circa 2.5 Km dal centro.

Edificio isolato che si sviluppa su due piani fuori terra, ristrutturazione di un fabbricato esistente in pietra, tipico casale rurale umbro, e successivo ampliamento in cemento armato per creare la zona soggiorno nella parte sud e la cucina con annessi e garage nella parte nord.

L'accesso avviene da una piccola strada sterrata, percorribile da un solo mezzo, che si prende dalla Strada Provinciale 249 (Spello – Subasio).

Immobile in discreto stato di conservazione, la porzione in pietra è ben rinzaffata mentre l'esterno dell'ampliamento della zona soggiorno non è tinteggiato, ma solo intonacato.

Il tetto è costituito da struttura portante in legno, manto di copertura in coppi e sottocoppi e sporto di gronda con zampini in legno e pianelle.

La zona giorno si sviluppa al piano terra con soggiorno, sala da pranzo, cucina con dispensa, ripostiglio, una camera / studio, un piccolo bagno e un portico, la zona notte al piano primo è composta da due camere un bagno, disimpegno e un terrazzo.

I pavimenti del piano terra sono in cotto, quelli del piano primo sono in listoni di legno, la scala di collegamento dei piani è rivestita in legno, i pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in legno, le finestre hanno i doppi vetri e scuri con persiane in legno, quest'ultime necessitano di manutenzione.

I terreni circostanti sono parte ad uso corte.

Impianto elettrico e idrico sono sottotraccia, impianto di riscaldamento è a pavimento, integrato al piano terra da due stufe a pellet.

- **Stato di possesso**

Proprietà: --- **OMISSIS** --- per ½ - --- **OMISSIS** --- per ½

- **Formalità**

Nessuna formalità, vincoli o oneri, ad eccezione delle iscrizioni da cancellare al momento dell'assegnazione.

- **Regolarità edilizia – urbanistica**

Immobile ante 1967 e oggetto dei titoli edilizi riportati nella tabella sottostante.

Titolo	Numero	Anno	Oggetto
Concessione edilizia	382	1992	Spostamento strada vicinale
Concessione edilizia	234	1993	Realizzazione nuova costruzione
Concessione edilizia	198	1995	Rinnovo concessione edilizia 234/1993
Concessione edilizia	331	1996	Rinnovo concessione edilizia 198/1995 e 234/1993
Concessione edilizia	195	1997	Variante concessione edilizia 331/1996
Permesso di costruire	126	2010	Accertamento di conformità art. 17 L.R. 2010

Stralcio P.R.G. vigente del Comune di Spello



Dalla consultazione della tavola del Piano Regolatore Generale vigente, la zona ricade in Area senza alcuna campitura – Area agricola.

In considerazione che il certificato di destinazione urbanistica ha durata limitata, si richiederà prima dell'assegnazione del lotto.

- **Diritti sugli immobili**

Considerando la dichiarazione di prestare il proprio consenso alla cessione dei diritti di proprietà di entrambi i possessori, gli immobili sono vendibili per l'intero.

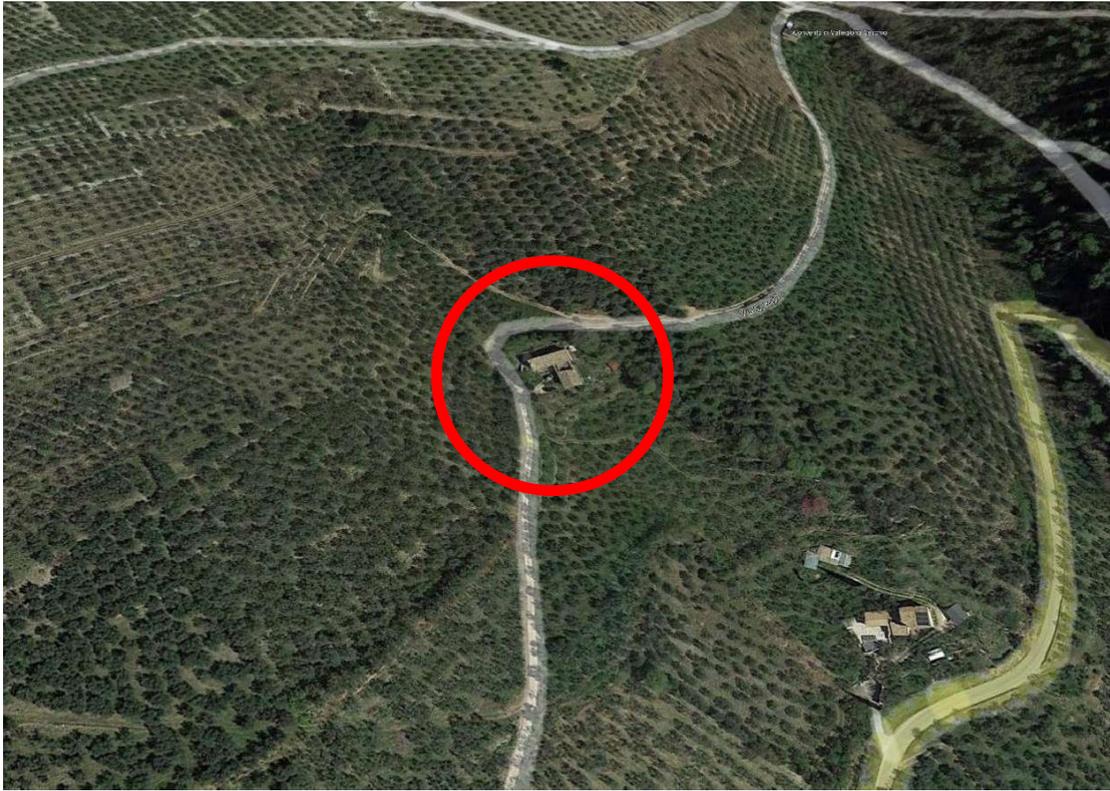
- **Dati metrici**

Lotto	A1		
Fabbricato			
Destinazione	Superficie	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale mq
Piano terra residenziale	188,96	100%	188,96
Piano primo residenziale	92,91	100%	92,91
Piano terra annesso	1,44	50%	0,72
Piano terra garage	31,98	50%	15,99
Piano terra portico	28,40	25%	7,10
Piano primo terrazzo	23,54	25%	5,89
Piano terra corte	779,22	10%	77,92
		sommano mq	389,49
Terreni			
Foglio 23	Destinazione		Superficie commerciale mq
Particella			
158	Uliveto		230,00
169	Uliveto		110,00
170	Uliveto		64,00
171	Relitto stradale		70,00
312	Uliveto		450,00
			924,00

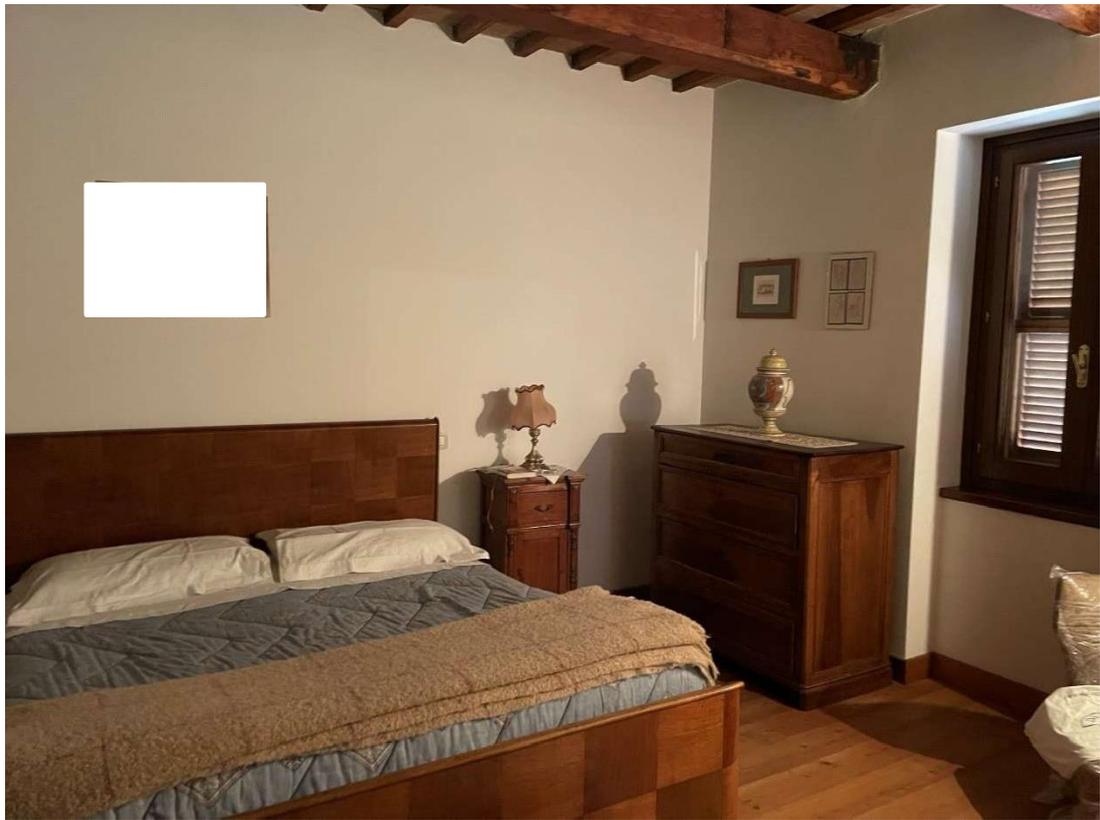
Valutazione

Lotto	A1			
		Sup. commerciale mq.	€/mq	Valore
Abitazione		389,49	€ 900,00	€ 350.541,00
Terreni		924,00	€ 2,00	€ 1.848,00
			sommano	€ 352.389,00
			Coefficiente cauzionale	90%
			Valore cauzionale	€ 317.150,10
			Valore arrotondato	€ 317.100,00
Valore del lotto	A1			€ 317.100,00
		Euro		trecentodiciassettemilacento/00

Documentazione fotografica









Spoletto, 12/04/2023

L'esperto
Geom. Antonello Valentini

Allegati:

Visura catastale;

Estratto di mappa;

Planimetrie catastali.



N-10600

E-16800

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0544463 del 16/11/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spello

Via Del Paradiso

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 33

Subalterno: 2

Compilata da:

Campagnacci Lucio

Iscritto all'albo:

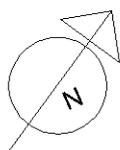
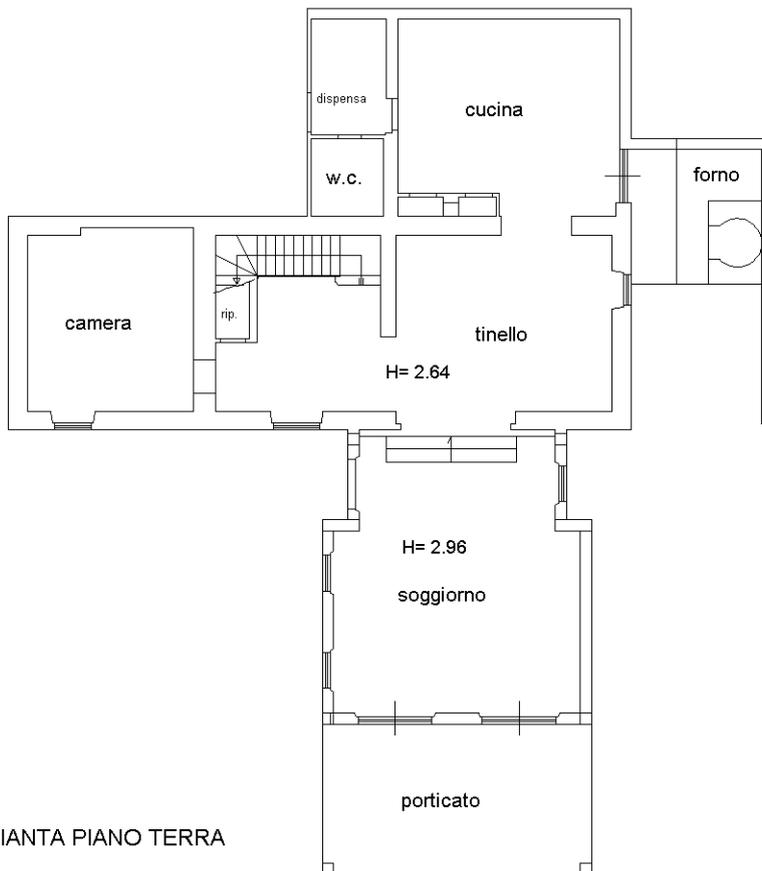
Geometri

Prov. Perugia

N. 1394

Scheda n. 1

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/04/2022 - Comune di SPELLO(1888) - < Foglio 23 - Particella 33 - Subalterno 2 >
VIA DEL PARADISO n. 2 Piano T-1

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0544463 del 16/11/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spello

Via Del Paradiso

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 33

Subalterno: 3

Compilata da:

Campagnacci Lucio

Iscritto all'albo:

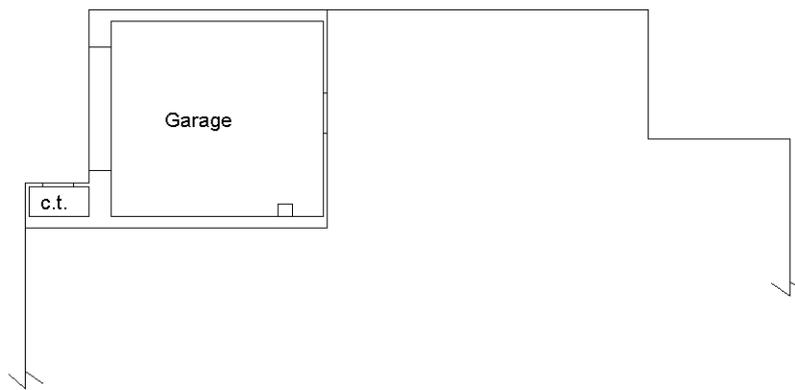
Geometri

Prov. Perugia

N. 1394

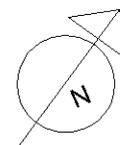
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H=2.64



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/04/2022 - Comune di SPELLO(1888) - < Foglio 23 - Particella 33 - Subalterno 3 >
VIA DEL PARADISO n. 2 Piano S/I

Ultima planimetria in atti