
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **295/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-04-2016

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Avv. Francesco Giammugnai**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto Unico**

Esperto alla stima: Geom. Paolo Casali
Codice fiscale: CSLPLA70P24L117C
Partita IVA: 00643270556
Studio in: Via Alberto Mario n. 29/a - 05100 Terni
Telefono: 0744/406293
Fax: 0744/406293
Email: studiocasali@gmail.com
Pec: paolo.casali@geopec.it



Beni in **Baschi (Terni)**
Frazione Collelungo
Vocabolo Capecchio

Lotto: Unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreni agricoli.

Sito in Baschi (Terni) CAP: 05023 frazione: Collelungo, Vocabolo Capecchio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01464960556

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38,
particella 102, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 2630, reddito dominicale: €
6.79, reddito agrario: € 5.43

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: Strada vicinale, residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38,
particella 355, qualità Pascolo Cespuglio, classe u, superficie catastale 8530, reddito
dominicale: € 2.2, reddito agrario: € 0.44

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38,
particella 104, qualità Uliveto, classe 4, superficie catastale 6910, reddito dominicale: € 8.92,
reddito agrario: € 3.57

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Millesimi di proprietà di parti comuni: Residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38,
particella 105, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 2800, reddito dominicale: € 2.89,
reddito agrario: € 1.16



Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: Strada vicinale, residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38, particella 194, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 2660, reddito dominicale: € 9.62, reddito agrario: € 8.24

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: Strada vicinale, residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38, particella 195, qualità Uliveto, classe 4, superficie catastale 8400, reddito dominicale: € 10.85, reddito agrario: € 4.34

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: Strada vicinale, residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38, particella 198, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 15850, reddito dominicale: € 40.93, reddito agrario: € 32.74

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: Strada vicinale, residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38, particella 199, qualità frutteto, classe U, superficie catastale 4700, reddito dominicale: € 72.82, reddito agrario: € 40.05

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38, particella 200, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 2580, reddito dominicale: € 6.66, reddito agrario: € 5.33

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38, particella 204, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 1180, reddito dominicale: € 11.88, reddito agrario: € 5.79

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:



Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38,
particella 207, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 2000, reddito
dominicale: € 7.23, reddito agrario: € 6.20
Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407
Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38,
particella 248, qualità seminativo , classe 3, superficie catastale 340, reddito dominicale: € 1.14,
reddito agrario: € 1.05
Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407
Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38,
particella 249, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 180, reddito
dominicale: € 0.65, reddito agrario: € 0.56
Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407
Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38,
particella 250, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 450, reddito
dominicale: € 1.63, reddito agrario: € 1.39
Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407
Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38,
particella 251, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 160, reddito
dominicale: € 0.58, reddito agrario: € 0.5
Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407
Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: SOCIETA' AGRICOLA CAPECCHIO 2 S.R.L. , sezione censuaria Baschi, foglio 38,
particella 266, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 18970, reddito dominicale: €
48.99, reddito agrario: € 39.19
Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407
Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38,
particella 268, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 600, reddito dominicale: € 0.62,
reddito agrario: € 0.25
Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407
Confini: residua proprietà



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38, particella 270, qualità Pascolo Cespuglio, classe U, superficie catastale 800, reddito dominicale: € 0.21, reddito agrario: € 0.04

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38, particella 324, qualità Bosco misto, classe 2, superficie catastale 1119, reddito dominicale: € 1.16, reddito agrario: € 0.17

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38, particella 326, qualità Bosco misto, classe 2, superficie catastale 30, reddito dominicale: € 0.03, reddito agrario: € 0.01

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38, particella 329, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 30, reddito dominicale: € 0.1, reddito agrario: € 0.09

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38, particella 330, qualità Bosco misto, classe 2, superficie catastale 2535, reddito dominicale: € 2.62, reddito agrario: € 0.39

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38, particella 333, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1250, reddito dominicale: € 4.20, reddito agrario: € 3.87

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38, particella 357, qualità uliveto vigneto, classe 1, superficie catastale 617, reddito dominicale: €



3.98, reddito agrario: € 2.55

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38, particella 371, qualità vigneto, classe U, superficie catastale 1200, reddito dominicale: € 15.18, reddito agrario: € 7.13

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38, particella 372, qualità frutteto, classe U, superficie catastale 420, reddito dominicale: € 6.51, reddito agrario: € 3.58

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38, particella 373, qualità vigneto, classe U, superficie catastale 3570, reddito dominicale: € 45.17, reddito agrario: € 21.20

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 40, particella 159, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 6760, reddito dominicale: € 3.84, reddito agrario: € 1.40

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38, particella 426, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 9660, reddito dominicale: € 32.43, reddito agrario: € 29.93

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38, particella 428, qualità Bosco misto, classe 2, superficie catastale 5925, reddito dominicale: € 6.12, reddito agrario: € 0.92

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38, particella 430, qualità Bosco misto, classe 3, superficie catastale 1086, reddito dominicale: € 0.90, reddito agrario: € 0.11

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Baschi, foglio 38, particella 432, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 52932, reddito dominicale: € 136.69, reddito agrario: € 109.35

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Identificativo corpo: B - Castello (corpo aziendale principale).

sito in Baschi (Terni) CAP: 05023 frazione: Collelungo, Vocabolo Capecchio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01464960556

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 38, particella 103, subalterno 12, indirizzo VOCABOLO CAPECCHIO, piano T-1-2, comune Baschi, categoria D/10, rendita € 7128

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 38, particella 103, subalterno 11, indirizzo VOCABOLO CAPECCHIO, piano T, comune Baschi, categoria C/2, superficie 44, rendita € 90.9

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 38, particella 103, subalterno 13, indirizzo VOCABOLO CAPECCHIO, piano T, comune Baschi, categoria A/3, classe 7, consistenza 8.5 vani, rendita € 658.48

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Identificativo corpo: C - Abitazione e magazzino.



sito in Baschi (Terni) CAP: 05023 frazione: Collelungo, Vocabolo Capecchio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01464960556

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 38, particella 356, subalterno 2,
indirizzo VOCABOLO CAPECCHIO, piano T, comune Baschi, categoria C/6, classe 2, consistenza
52 mq, rendita € 48.34

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 38, particella 356, subalterno 3,
indirizzo VOCABOLO CAPECCHIO, piano T, comune Baschi, categoria C/6, classe 2, consistenza
99 mq, rendita € 92.03

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 38, particella 356, subalterno 4,
indirizzo VOCABOLO CAPECCHIO, piano T-1, comune Baschi, categoria A/4, classe 2,
consistenza 9 vani, rendita € 241.07

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 38, particella 356, subalterno 5,
indirizzo VOCABOLO CAPECCHIO, piano 1, comune Baschi, categoria C/7, classe U, consistenza
170 mq, rendita € 45.66

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In seguito ai sopralluoghi eseguiti, è stato riscontrato quanto appresso:

- Fo 38 p.lla 356 sub 2 risulta regolare
- Fo 38 p.lla 356 sub 3 sono state riscontrate delle modifiche interne nell'unità immobiliare
- Fo 38 p.lla 356 sub 4 sono state riscontrate delle modifiche interne nell'unità immobiliare
- Fo 38 p.lla 356 sub 5 sono state riscontrate delle modifiche interne nell'unità immobiliare

Regolarizzabili mediante: Variazione DOCFA

Variazione docfa: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D - Tettoia.

**Tettoie chiuse o aperte [C7]
sito in Baschi (Terni) CAP: 05023 frazione: Collelungo, Vocabolo Capecchio**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 38, particella 433, indirizzo
VOCABOLO CAPECCHIO, piano T, comune Baschi, categoria C/7, classe U, consistenza 32 mq,
rendita € 8.59

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E - Tettoia.

**Tettoie chiuse o aperte [C7]
sito in Baschi (Terni) CAP: 05023 frazione: Collelungo, Vocabolo Capecchio**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 38, particella 434, indirizzo
VOCABOLO CAPECCHIO, piano T, comune Baschi, categoria C/7, classe U, consistenza 75 mq,
rendita € 20.14

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F - rimessa e magazzino.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

sito in Baschi (Terni) CAP: 05023 frazione: Collelungo, Vocabolo Capecchio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 38, particella 435, indirizzo

VOCABOLO CAPECCHIO, piano T, comune Baschi, categoria C/6, classe 6, consistenza 56 mq, rendita € 104.12

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: G - Unità collabenti.

sito in Baschi (Terni) CAP: 05023 frazione: Collelungo, Vocabolo Capecchio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 38, particella 431, indirizzo

VOCABOLO CAPECCHIO, piano T, comune Baschi, categoria unità collabenti

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 38, particella 429, indirizzo

VOCABOLO CAPECCHIO, piano T, comune Baschi, categoria unità collabenti

Derivante da: Atto Pubblico di compravendita, Notaio Politi Alberto del 19/04/2011 rep. 54407

Confini: residua proprietà

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La tenuta del castello di Capecchio, immersa nel verde delle colline umbre, si trova a soltanto 16,5 km dalla città di Todi. È facilmente raggiungibile dalle strade comunali Morre-Collelungo e Morre-Camerata attraverso la strada padronale privata. L'edificio principale è il castello di capecchio, una fortezza esistente dal secolo XII, trasformata in un monastero nel XV. Successivamente restaurata, il castello ha una superficie coperta di oltre 1100 mq ed è circondato da un terreno di circa 20 ha, destinato a parco, vigneto, uliveto, frutteto, boschi e terreni seminativi sui quali sono presenti alcuni edifici di pertinenza. La medesima azienda agricola, ricade in area di notevole pregio ambientale, come dichiarato con proprio Decreto del Ministero Dei Beni Ambientali, e per tanto tutelata ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 (già D.Lgs n. 490/99 art. 151, ex legge n. 1497/39).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato.

Importanti centri limitrofi: Todi

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Giuseppe Santoro Amministratore società eseguita, in qualità di proprietaria dell'immobile

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C - D - E - F - G

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Dichiarazione annullamento atti a favore di rogito di Tribunale di Orvieto in data 15/04/2013 ai nn. 696 iscritto/trascritto a Terni in data 24/04/2013 ai nn. /2951;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C - D - E - F - G

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro ; Importo ipoteca: € 3200000; Importo capitale: € 1600000 ; A rogito di Notaio Campioni Franco in data 17/09/2003;



Iscritto/trascritto a Terni in data 29/09/2003/10682/2222 ; Note: Ipoteca gravante sui terreni in Baschi (TR) Fo 38 p.lla 101-102-104-105-128-129-131-194-195-198-199-200-204-207-248-249-250-251-266-268-270-324-326-329-330-333-355-357-371-372-373; Fo 40 p.lla 159 - e sui fabbricati siti in Baschi (TR) Fo 38 p.lla 103/1-103/2-103/3-103/4-103/5-103/6-103/7-356/1-356/2-356/3-356/4-356/5.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B -C - D - E - F - G

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; Importo ipoteca: € 1600000; Importo capitale: € 800000 ; A rogito di Notaio Campioni Franco in data 25/05/2006; Iscritto/trascritto a Terni in data 05/06/2006/7292/1599 ; Note: Ipoteca gravante sui terreni in Baschi (TR) Fo 38 p.lla 101-102-104-105-128-129-131-194-195-198-199-200-204-207-248-249-250-251-266-268-270-324-326-329-330-333-355-357-371-372-373; Fo 40 p.lla 159 - e sui fabbricati siti in Baschi (TR) Fo 38 p.lla 103/1-103/2-103/3-103/4-103/5-103/6-103/7-356/1-356/2-356/3-356/4-356/5.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B -C - D - E - F - G

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 25/05/2006 ai nn. 3116 iscritto/trascritto a Terni in data 12/11/2014 ai nn. /7441;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B -C - D - E - F - G

- Pignoramento a favore di COHEN MAURIZIO contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 20/11/2012 ai nn. 640 iscritto/trascritto a Terni in data 27/02/2013 ai nn. /1517;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B -C - D - E - F - G

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Terreni sito in Baschi (Terni),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato



Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Castello
sito in Baschi (Terni),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: G
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C - Abitazione e magazzino
sito in Baschi (Terni),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: G (ABITAZIONE)
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D - Tettoia

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Baschi (Terni),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: E - Tettoia

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Baschi (Terni),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato



Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: F - rimessa e magazzino

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Baschi (Terni), Vocabolo Capecchio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: G - Unità collabenti

sito in Baschi (Terni), Vocabolo Capecchio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società Capecchio Srl (attuale proprietaria) gli immobili sono pervenuti con i seguenti atti:

Titolare/Proprietario: _____ **proprietario ante ventennio** (precedente proprietario Pisani Luigi e Foglietta o Foglietti Marina) al **19/06/1974** .

Note: Fo 38 p.lla 324-326-329

Titolare/Proprietario: _____ dal **19/06/1974 ad oggi**. In forza di ATTO DI DONAZIONE a rogito di Notaio Federici Federico in data 19/06/1974 ai nn. - trascritto a Terni in data 13/07/1974 ai nn. 4852/4104.

Note: Fo 38 p.lla 324-326-329

Titolare/Proprietario: _____ **proprietario ante ventennio** al **30/07/1991** .

Note: Fo 38 p.lla 324-326-329

Titolare/Proprietario: _____ dal **30/07/1991 ad oggi**. In forza di Atto di permuta a rogito di Notaio Clementi Eveno in data 30/07/1991 ai nn. - trascritto a Terni in data 21/08/1991 ai nn. 7125/5283.

Note: Fo 38 p.lla 324-326-329

Titolare/Proprietario: _____ **proprietario ante ventennio** al **14/12/1992**

Note: Fo 38 p.lla 324-326-329

Titolare/Proprietario: _____ dal **14/12/1992 ad oggi**. In forza di SCRITTURA PRIVATA atto di vendita a rogito di Notaio Pongelli Alessandro in data 14/12/1992 ai nn. - trascritto a Terni in data 08/01/1993 ai nn. 159/148.



Note: Fo 38 p.lla 324-326-329

Titolare/Proprietario: _____ proprietario ante ventennio al 03/05/1996 .

Note: Fo 38 p.lla 324-326-329

Titolare/Proprietario: _____ proprietario dal 03/05/1996 ad oggi. In forza di Atto di permuta a rogito di Notaio Clementi Eveno in data 03/05/1996 ai nn. - trascritto a Terni in data 24/05/1996 ai nn. 4532/3381.

Note: Fo 38 p.lla 324-326-329

Titolare/Proprietario: _____ proprietario/i ante ventennio al 30/04/1975 .

Note: Fo 38 p.lla 102-104-105-194-199-200-355 (ex 106) - 371(ex 104) - 372 (ex 104) - 373 (ex 199) - 426 (ex 101)- 432 (ex 131)- 103/11 - 103/12 - 103/13 - 103/14 (ex 103) - 433 (ex 131) - 434 (ex 131) - 435 (ex 131) - 356/1 - 356/2 - 356/3 - 356/4 - 356/5 (ex 106)

Titolare/Proprietario: _____ proprietario dal 30/04/1975 ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito di Misurale Alberto in data 30/04/1975 ai nn. - trascritto a Terni in data 21/05/1975 ai nn. 2349/1945.

Note: Fo 38 p.lla 102-104-105-194-199-200-355 (ex 106) - 371(ex 104) - 372 (ex 104) - 373 (ex 199) - 426 (ex 101)- 432 (ex 131)- 103/11 - 103/12 - 103/13 - 103/14 (ex 103) - 433 (ex 131) - 434 (ex 131) - 435 (ex 131) - 356/1 - 356/2 - 356/3 - 356/4 - 356/5 (ex 106)

Titolare/Proprietario: _____ proprietario/i ante ventennio al 22/10/1975 . Note: Fo 38 p.lla 198-204

Titolare/Proprietario: _____ dal 22/10/1975 ad oggi . In forza di atto di compravendita a rogito di Soccorsi Aliforni Paolo in data 22/10/1975 ai nn. - trascritto a Terni in data 10/11/1975 ai nn. 5786/4564.

Note: Fo 38 p.lla 198-204

Titolare/Proprietario: _____ proprietario/i ante ventennio al 21/12/1991 .

Note: Fo 38 p.lla 195-248-249-250-251-266-268-270-357 (ex 247) e Fo 40 p.lla 159

Titolare/Proprietario: _____ proprietario dal 21/12/1991 ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito di Clementi Eveno in data 21/12/1991 ai nn. - trascritto a Terni in data 20/01/1992 ai nn. 829/753.

Note: Fo 38 p.lla 195-248-249-250-251-266-268-270-357 (ex 247) e Fo 40 p.lla 159

Titolare/Proprietario: _____ proprietario/i ante ventennio al 20/06/1992

Note: D) Fo 38 p.lla 207

Titolare/Proprietario: _____ proprietario dal 20/06/1992 ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Clementi Eveno in data 20/06/1992 ai nn. - trascritto a Terni in data 20/07/1992 ai nn. 6627/4990.

Note: D) Fo 38 p.lla 207

Titolare/Proprietario: _____ proprietario/i ante ventennio al 24/10/1992 .

Note: Fo 38 p.lla 330 (ex 274) - 333 (276)

Titolare/Proprietario: _____ proprietario dal 24/10/1992 ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Clementi Eveno in data 24/10/1992 ai nn. - trascritto a Terni in data 13/11/1992 ai nn. 9646/7070.

Note: Fo 38 p.lla 330 (ex 274) - 333 (276)

Titolare/Proprietario: _____ proprietario/i ante ventennio al 12/03/1994 .



Note: Fo 38 p.lla 428 (ex 128) - 430 (ex 129) - 429 (ex 128) -431 (ex 129)

Titolare/Proprietario: _____ proprietario dal 12/03/1994 ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Clementi Eveno - trascritto a Terni in data 01/04/1994 ai nn. 2733/2107.

Note: Fo 38 p.lla 428 (ex 128) - 430 (ex 129) - 429 (ex 128) -431 (ex 129)

Titolare/Proprietario: _____ proprietario dal 19/04/2011 ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Politi Alberto in data 19/04/2011 ai nn. - trascritto a Terni in data 06/05/2011 ai nn. 5633/3742.

Note: Fo 38 p.lla 103

Titolare/Proprietario: _____ proprietario dal 19/04/2011 ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Politi Alberto in data 19/04/2011 ai nn. - trascritto a Terni in data 06/05/2011 ai nn. 5632/3741.

Note: **Restante proprietà**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile **Sito in Baschi (Terni) CAP: 05023 frazione: Collelungo, Vocabolo Capecchio**
Numero pratica: C.E. n. 15 del 05/02/2003

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Variante alla C.E. n. 69/99

Per lavori: Costruzione piscina

Oggetto: variante

Rilascio in data 05/02/2003 al n. di prot. 15

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Castello - Fo 38 p.lla 103 sub 11 e 12

Immobile **Sito in Baschi (Terni) CAP: 05023 frazione: Collelungo, Vocabolo Capecchio**
Numero pratica: C.E. n. 48 del 21/03/2003

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione

Rilascio in data 21/03/2003 al n. di prot. 48

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Castello - Fo 38 p.lla 103 sub 12 e 14.

Immobile **Sito in Baschi (Terni) CAP: 05023 frazione: Collelungo, Vocabolo Capecchio**
Numero pratica: C.E. n. 22/02 del 15/03/2002

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifiche interne e realizzazione di una passerella

Rilascio in data 15/03/2002 al n. di prot. 22/02

Abitabilità/agibilità in data 10/05/2002 al n. di prot. 1603

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Castello - Fo 38 p.lla 103 sub 12

Immobile **Sito in Baschi (Terni) CAP: 05023 frazione: Collelungo, Vocabolo Capecchio**
Numero pratica: C.E. n. 249 del 21/10/1999

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Sanatoria opere abusive

Rilascio in data 21/10/1999 al n. di prot. 249

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Castello- Fo 38 p.lla 103 sub 12.

Immobile **Sito in Baschi (Terni) CAP: 05023 frazione: Collelungo, Vocabolo Capecchio**
Numero pratica: C.E. n 69/88 del 08/08/1988



Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione annesso rurale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/08/1988 al n. di prot. 69

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Abitazione e magazzino - Fo 38 p.lla 356 sub 2-3-4-5

Immobile Sito in Baschi (Terni) CAP: 05023 frazione: Collelungo, Vocabolo Capecchio

Numero pratica: C.E. in sanatoria n. 57/1995

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 57/1995 La pratica non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Abitazione e magazzino - Fo 38 p.lla 356 sub 2-3-4-5

Immobile Sito in Baschi (Terni) CAP: 05023 frazione: Collelungo, Vocabolo Capecchio

Numero pratica: C.E. in sanatoria n. 58/1995

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 58/1995 La pratica non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Abitazione e magazzino - Fo 38 p.lla 356 sub 2-3-4-5

Immobile Sito in Baschi (Terni) CAP: 05023 frazione: Collelungo, Vocabolo Capecchio

Numero pratica: C.E. in sanatoria n. 59/1995

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 59/1995 La pratica non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Abitazione e magazzino - Fo 38 p.lla 356 sub 2-3-4-5

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Baschi (Terni) CAP: 05023 frazione: Collelungo,

Numero pratica: PDC n. 108 del 03/08/2005

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: realizzazione tettoia e pergola in verde

Rilascio in data 03/08/2005 al n. di prot. 108

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Tettoia Fo 38 p.lla 433

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Baschi (Terni) CAP: 05023 frazione: Collelungo, Vocabolo Capecchio

Numero pratica: C.E. n. 56/01 del 23/07/2001

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere per sviluppo aziendale

Rilascio in data 23/07/2001 al n. di prot. 56

Dati precedenti relativi ai corpi: F - rimessa e magazzino - Fo 38 p.lla 435

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Baschi (Terni) CAP: 05023 frazione: Collelungo, Vocabolo Capecchio

Numero pratica: C.E. N. 23/02 DEL 04/03/2002

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante n. 56 del 23/07/2001

Rilascio in data 04/03/2002 al n. di prot. 43

Dati precedenti relativi ai corpi: F - rimessa e magazzino - Fo 38 p.lla 435

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Baschi (Terni) CAP: 05023 frazione: Collelungo, Vocabolo Capecchio



Numero pratica: DIA prot. 3904 del 30/09/2003

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: In variante a CE n. 56 del 23/07/2001

Rilascio in data 30/09/2003 al n. di prot. 3904

Dati precedenti relativi ai corpi: F - rimessa e magazzino - Fo 38 p.la 435

7.1 Conformità edilizia:

Corpo A - Terreni

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Corpo B - Castello

Fo 38 p.la 103 sub 11-12-13-14

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Corpo C - Abitazione e Magazzino

Fo 38 p.la 356 sub. 2-3-4-5

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per le unità immobiliari relative al presente corpo, si evidenzia il mancato rilascio della concessione edilizia in sanatoria di cui alle richieste n. prot. 57/1995 - 58/1995 - 59/1995 da parte dell'amministrazione comunale. Dai colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico del comune e dalle verifiche eseguite, le sopra dette pratiche risultano complete di tutti gli allegati necessari e richieste con note integrative dell'amministrazione, ad eccezione dell'autorizzazione al vincolo paesaggistico ed ambientale, di cui al Decreto del Ministero Dei Beni Ambientali "art. 159 del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 (già D.Lgs n. 490/99 art. 151, ex legge n. 1497/39). Si sono inoltre riscontrate alcune modifiche interne al piano primo e piano terra, relativamente al Fo 38 p.la 356 sub 3-4-5. Tali difformità possono ritenersi conformi ai sensi della Legge Regionale 1/2004 e s.m.i., da ultimo aggiornata e modificata dalla Legge Regionale n. 1 del 21/01/2015 - Art 118 comma 1 Lettera "e" - "attività edilizia senza titolo abilitativo" per la quale è necessaria la presentazione solo della variazione catastale. Relativamente alle modifiche esterne prospettiche rinvenute al piano primo dell'unità immobiliare al fo 38 p.la 356 sub 5 e dell'unità immobiliare Fo 38 p.la 356 sub 2, si ritiene necessario il ripristino delle murature come da concessione edilizia in sanatoria in fase di rilascio. Inoltre è stata riscontrata la presenza della copertura in Eternit dell'intero fabbricato, che dovrà essere rimossa e/o incapsulata.

Regolarizzabili mediante: Richiesta definizione pratiche di condono edilizio con domanda da inoltrare al Comune di Baschi, ripristino delle opere non conformi alle concessioni edilizie in sanatoria e rimozione e/o incapsulamento della copertura in eternit.

Diritti, oneri e spese tecniche: € 15.000,00

Opere di ripristino: € 5.000,00

Sostituzione e smaltimento eternit: € 15.000,00

Oneri Totali: € 35.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: La conformità edilizia potrà essere dichiarata al momento del rilascio dei titoli abilitativi sopra detti da parte del comune e delle opere sopra descritte.

Corpo D - Tettoie chiuse o aperte [C7]

Fo 38 p.la 433

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Corpo E - Tettoie chiuse o aperte [C7]

Fo 38 p.la 434

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La tettoia risulta priva di titolo edilizio e, per tale motivo, si ritiene necessaria la sua rimozione e messa in pristino dello stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: demolizione



demolizione: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Corpo F - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Fo 38 p.lla 435

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Corpo G - Unità collabenti

Fo 38 p.lla 431 - 429

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: Si dichiara la regolarità edilizia in quanto, da indagini esperite, le strutture possono considerarsi antecedenti al 1967 e quindi edifici esistenti in base all'art. 22 R.R. 2/2015.

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	strutturale C.C. n. 76 del 30/12/2008 - operativa C.C. n. 19 del 06/04/2009
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC. n. 2 del 28/02/2007 - n. 63 del 14/12/2007 - n. 2 del 04/03/2008
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Per le capacità edificatorie, si richiama la normativa Regionale in vigore, T.U. legge 1/2015 e R.R. 2/02015
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: Vedi certificato di destinazione urbanistica in allegato.

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: A - B - C - D - E - F - G

Descrizione: Terreni agricoli di cui al corpo A

I terreni costituenti il corpo aziendale della società esecutata, riuniti in un unico corpo sono costituiti principalmente da:

parco alberato, circostante la struttura principale del castello di Capecchio;

vigneto (dismesso) per circa ha 0.48.00;

uliveti per circa ha 1.60.00;

frutteto (in stato di abbandono) per circa ha 0.50.00;

boschi per circa ha 1.60.00;



terreni seminativi e pascolo di diversa natura 12.50.70.

Tutti gli appezzamenti sono completamente recintati, accessibili dalle strade comunali Morre-Collelungo e Morre-Camerata attraverso la strada padronale privata. I terreni risultano pressoché pianeggianti o lievemente acclivi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie catastale complessiva di circa mq **166.874,00**

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo	sup reale lorda	104.242,00	1,00	104.242,00
Pascolo cespuglio	sup reale lorda	9.330,00	1,00	9.330,00
Uliveto	sup reale lorda	15.310,00	1,00	15.310,00
Pascolo	sup reale lorda	3.400,00	1,00	3.400,00
Seminativo arboreto	sup reale lorda	5.450,00	1,00	5.450,00
Frutteto	sup reale lorda	5.120,00	1,00	5.120,00
Seminativo irriguo	sup reale lorda	1.180,00	1,00	1.180,00
Bosco Misto	sup reale lorda	10.695,00	1,00	10.695,00
Uliveto vigneto	sup reale lorda	617,00	1,00	617,00



Vigneto	sup reale lorda	4.770,00	1,00	4.770,00
Bosco ceduo	sup reale lorda	6.760,00	1,00	6.760,00
166.874,00			166.874,00	

Descrizione: di cui al punto **B - Castello**

Il castello o “Casa-Forte” di Casa Peccia faceva parte del sistema difensivo della Città-Stato di Todi, costituendo la punta avanzata del sistema, verso i monti di Melezzole, con controllo dei vicini castelli di Morre, Vagli e di Melezzole stessa.

L’immagine ambientale immediata del complesso che comprende la torre, il palazzo, la cinta, compresa la cappella sconosciuta di S. Purico, è estremamente suggestivo e di notevole aspetto architettonico.

Il complesso fortificato si identifica per la parte sud-ovest, nel medioevo, mentre gli edifici del versante est sono da ricollegarsi ad una probabile ristrutturazione del complesso alla fine del 500’ e nei secoli successivi.

Sul complesso attualmente è posto il vincolo storico-artistico ai sensi della legge 01/06/1939 n° 1089, giusto Decreto del Ministero per i Beni culturali ed Ambientali del 18/09/1981 e successive integrazioni e modificazioni.

L’immobile suddetto destinato in parte a residenza privata ed in parte ad agriturismo (attualmente non operante), è stato completamente restaurato negli anni 1970 e successivamente migliorato intorno al 2004. I lavori di restauro sono stato condotti dai proprietari, nelle strette osservanze dei magisteri d’epoca, e conducendo attento ripristino conservativo.

Attualmente il complesso trovasi in sufficiente stato di manutenzione, servito dal servizio idrico comunale, di raccolta dei rifiuti solido urbani, di utenza elettrica enel e telefonica, mentre, per lo smaltimento delle acque reflue, è dotato di impianto autonomo costituito da fossa biologica e sub-irrigazione nel terreno di proprietà sottostante il castello.

Il castello ha le caratteristiche di un antica roccaforte, con torre di avvistamento, che racchiude due cortili interni con un pozzo ed una cappella privata.

Internamente si trovano locali ampi con ampi soffitti in legno e pannelle con pareti in parte tinteggiate ed in parte in pietra faccia-vista.

Sono inoltre da evidenziare il pregio di alcuni particolari strutturali, quali una volta rampante a sostegno di una scalinata che collega i piani rialzato e primo, il soffitto con volte a crociera in mattoncini del locale ad uso cucina ed il vano della torre, accessibile dal piano terra con un soffitto a volta a botto in pietra, posto a circa 8 ml di altezza.

Il complesso oltre al monumentale castello comprende anche un alloggio adeguato alle disposizioni della Legge 13/89 in merito al superamento delle barriere architettoniche, una piscina con relativi locali accessori ed una struttura interrata ad uso locali tecnici, contenente gli impianti necessari al funzionamento del complesso stesso.

L’alloggio realizzato in conformità alla legge 13/89 è un manufatto seminterrato, con accesso a livello di campagna privo di dislivelli.

La struttura portante in pietra faccia vista sui paramenti esterni con copertura a terrazza praticabile in latero cemento, il manufatto è stato ristrutturato recentemente ed ha finiture di tipo civile in buone condizioni.

Il corpo principale del castello si sviluppa su tre livelli, per una superficie calpestabile di mq 540 dell’unità immobiliare distinta al Fo 38 p.la 103 sub 12. e mq 181 dell’unità immobiliare Fo 38 p.la 103 sub. 13.

L’unità immobiliare Fo 38 p.la 103 sub 12 è comprensiva di una porzione dell’immobile limitrofo ad uso abitazione, posto al piano seminterrato, per una superficie complessiva camlpestabile di mq 43 circa in scarse condizioni di manutenzione e conservazione, vista la presenza di infiltrazioni provenienti dalla



copertura, e dall'umidità di risalita in alcuni punti delle pareti perimetrali.

Tutti gli impianti (idrico, elettrico, gas, riscaldamento e fognario) risultano rispettosi delle vigenti normative in materia, e le certificazioni sono state depositate presso l'amministrazione comunale per il rilascio del certificato di agibilità prot. 1603 del 10/05/2002.

È accessorio del complesso immobiliare una piscina della dimensione di m 15x5, con relativo locale tecnico di circa mq 47,00, solarium e pergolato di circa mq 198, completamente pavimentato in pietra ad opera incerta su manto erboso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.456,91**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub. 11 - Locali accessori	sup reale lorda	66,52	0,40	26,61
Sub. 12 - Castello piano T-1-2 e soppalchi	sup reale lorda	643,64	1,00	643,64
Sub. 12 - Castello piano S1	sup reale lorda	54,13	1,00	54,13
Sub 13 - Abitazione piano T-1	sup reale lorda	226,10	1,00	226,10
Sub 14 - Bcnc composto da: Locali tecnici, ripostigli e disimpegno	sup reale lorda	66,52	0,40	26,61
Corte esterna	sup reale lorda	5.400,00	0,01	54,00
6.456,91				1.031,09

Accessori:

B - Castello. identificato al n. 12 posto al piano T - Sviluppa una superficie complessiva di 75 piscina e solarium mq

Valore a corpo: € **60000**

Note: Lo stato di manutenzione e conservazione della piscina, risultano scarse, in quanto in disuso da diversi anni



Descrizione: di cui al punto C - **Abitazione e magazzino**

Tra gli edifici edificati intorno al castello, il più grande è quello in località Pergoleto distinto al Fo 38 p.lla 356, appena sotto il versante nord del castello.

La struttura risulta di discrete dimensioni, articolata su due piani con paramenti murari intonacati e copertura a tetto doppia falda presumibilmente in eternit.

Le destinazioni interne sono in parte agricole ed in parte residenziali, con finiture idonee alla destinazione preposta.

L'abitazione posta al piano terra e piano primo, Fo 38 p.la 356 sub 4, è composta da cucina, lavanderia, bagno e disimpegno al piano terra e soggiorno, tre camere, due bagni al piano superiore, con accesso indipendente mediante scala esterna in ferro.

Internamente l'abitazione è intonacata e tinteggiata a civile, pavimentata in gres porcellanato, infissi esterni in alluminio dotati di doppio vetro ed interni in legno tamburato.

Gli impianti idrico, termico, gas ed elettrico sono rispettosi delle vigenti normative, ma per gli stessi non sono state rinvenute le certificazioni di conformità.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietàEventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **514,39**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub. 2 - Rimessa attrezzi agricoli PT	sup reale lorda	59,60	0,60	35,76
Sub. 3 - Erbaio e stalla	sup reale lorda	110,47	0,60	66,28
Sub.4 - Abitazione PT e P1	sup reale lorda	161,42	1,00	161,42
Sub.5 - Tettoia e fienile PT e P1	sup reale lorda	182,90	1,00	182,90
		514,39		446,36

Descrizione: **Tettoie chiuse o aperte [C7]** di cui al punto D - **Tettoia**

La struttura identificata catastalmente al Fo 38 p.lla 433, è costituita da una tettoia in legno con copertura in tavolame e guaina ardesiata in scarse condizioni di manutenzione e conservazione, priva di impianti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **30,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Tettoia al piano terra	sup reale lorda	30,00	1,00	30,00
		30,00		30,00

Descrizione: **Tettoie chiuse o aperte [C7]** di cui al punto E - **Tettoia**

La struttura identificata catastalmente al Fo 38 p.lla 434, è costituita da una tettoia in legno di cui non sono state rinvenute le autorizzazioni edilizie.

Per tale motivo lo scrivente CTU ritiene che tale struttura dovrà essere demolita e rimossa.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **72,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Tettoia- Piano terra	sup reale lorda	72,00	1,00	72,00
		72,00		72,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto F - **rimessa e magazzino**

L'unità immobiliare facente parte del presente corpo, Fo 38 p.lla 435, è costituita da un edificio in buone



condizioni di manutenzione e conservazione, realizzato in muratura si pietrame con copertura a tetto doppia falda sormontato da tegole e coppi.

Internamente i locali risultano ottimamente rifiniti, intonacati e tinteggiati a civile con pavimentazione in gres porcellanato, dotati di impianti.

Si compone di due vani principali ed un locale wc, per una superficie calpestabile di circa mq 56.00.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena propri età

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **67,33**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Rimessa e magazzino - Piano Terra	sup reale lorda	67,33	1,00	67,33
		67,33		67,33

Descrizione: di cui al punto G - Unità collabenti

Le unità immobiliari facenti parti del presente corpo Fo 38 p.lle 429 e 431, sono costituite da manufatti in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, realizzati con struttura lignea e ferro privi di qualsiasi impianto, per una superficie complessiva di circa mq 57.00.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Unità collabenti	sup reale lorda	57,00	1,00	57,00
		57,00		57,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criterio di stima:

Considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile descritto, si ritiene di poter formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo. A tal fine, il sottoscritto, si è avvalso di tutte le proprie conoscenze del mercato immobiliare acquisite e maturate nel tempo, per operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, tutte quelle opportune scelte in cui possono trovare congrua ponderazione i vari costi che concorrono alla formazione e all'evoluzione del mercato. Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche dei cespiti, quali descritti in precedenza, rispetto alle quali sono state esperite appropriate indagini economiche incentrate su immobili di analoghe condizioni tecnico economiche, il sottoscritto ritiene di poter individuare il richiesto giudizio di stima attraverso le seguenti quotazioni le quali devono intendersi comprensive dei beni e parti condominiali.

8. Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Baschi ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Maggiori agenzie della zona.



8. Valutazione corpi:**Corpo A - Terreni. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	104.242,00	€ 1,60	€ 166.787,20
Pascolo cespuglio	9.330,00	€ 0,30	€ 2.799,00
Uliveto	15.310,00	€ 2,00	€ 30.620,00
Pascolo	3.400,00	€ 0,30	€ 1.020,00
Seminativo arborato	5.450,00	€ 1,60	€ 8.720,00
Frutteto	5.120,00	€ 1,30	€ 6.656,00
Seminativo irriguo	1.180,00	€ 3,00	€ 3.540,00
Bosco Misto	10.695,00	€ 0,50	€ 5.347,50
Uliveto vigneto	617,00	€ 2,00	€ 1.234,00
Vigneto	4.770,00	€ 2,00	€ 9.540,00
Bosco ceduo	6.760,00	€ 0,50	€ 3.359,72
Valore corpo			€ 239.623,42
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 239.623,42
Valore complessivo diritto e quota			€ 239.623,42

Corpo B - Castello. piscina e solarium

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub. 11 - Locali accessori	26,61	€ 1.600,00	€ 42.572,80
Sub. 12 - Castello piano T-1-2 e soppalchi	643,64	€ 1.600,00	€ 1.029.824,00
Sub. 12 - Castello piano S1	54,13	€ 1.600,00	€ 86.608,00
Sub 13 - Abitazione piano T-1	226,10	€ 1.600,00	€ 361.760,00
Sub 14 - Bcnc composto da: Locali tecnici, ripostigli e disimpegno	26,61	€ 1.600,00	€ 42.572,80
Corte esterna	54,00	€ 1.600,00	€ 86.400,00
Valore corpo			€ 1.649.737,60
Valore accessori			€ 60.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.709.737,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.709.737,60

Corpo C - Abitazione e magazzino.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub. 2 - Rimessa attrezzi agricoli PT	35,76	€ 750,00	€ 26.820,00
Sub. 3 - Erbaio e stalla	66,28	€ 750,00	€ 49.711,50
Sub.4 - Abitazione PT e P1	161,42	€ 750,00	€ 121.065,00
Sub.5 - Tettoia e fienile PT e P1	182,90	€ 750,00	€ 137.175,00
Valore corpo			€ 334.771,50



Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 334.771,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 334.771,50

Corpo D - Tettoia. Tettoie chiuse o aperte [C7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Tettoia al piano terra	30,00	€ 150,00	€ 4.500,00
Valore corpo			€ 4.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.500,00

Corpo E - Tettoia. Tettoie chiuse o aperte [C7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Tettoia- Piano terra	72,00	€ 0,00	€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Corpo F - rimessa e magazzino. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Rimessa e magazzino - Piano Terra	67,33	€ 1.000,00	€ 67.330,00
Valore corpo			€ 67.330,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 67.330,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 67.330,00

Corpo G - Unità collabenti.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità collabenti	57,00	€ 150,00	€ 8.550,00
Valore corpo			€ 8.550,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.550,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreni	agricolo	166.874,00	€ 239.623,42	€ 239.623,42
B - Castello	piscina e solarium	1.031,09	€ 1.709.737,60	€ 1.709.737,60
C - Abitazione e magazzino		446,36	€ 334.771,50	€ 334.771,50
D - Tettoia	Tettoie chiuse o aperte [C7]	30,00	€ 4.500,00	€ 4.500,00
E - Tettoia	Tettoie chiuse o aperte [C7]	72,00	€ 0,00	€ 0,00
F - rimessa e magazzino	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	67,33	€ 67.330,00	€ 67.330,00
G - Unità collabenti		57,00	€ 8.550,00	€ 8.550,00

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 354.676,88
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 39.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.970.835,64
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Casali

