
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Società Sannita Gestione Crediti spa**

contro:

N° Gen. Rep. **111/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-03-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 001 - Abitazione e deposito, 002 - Locale deposito, 003 - Fabbricato, 004 - Fabbricato, 005 - Fabbricato, 006 - Terreno e fabbricato, 007 - Terreno e rudere, 008 - Terreno , 009 - Terreno , 010 - Terreno , 011 - Terreno , 012 - Terreno , 013 - Terreno , 014 - Terreno

Esperto alla stima: Perito industriale Angelo Russo
Codice fiscale: RSSNGL61P28A783T
Email: m.tretola@edicomsrl.it
Pec: ctangelorusso@legalmail.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Ceppaloni (BN) - 82014

Lotto: 001 - Abitazione e deposito

Corpo: Appartamento p.lla 130 sub 20 - Via Castello

Categoria: Abitazione di tipo rurale [A6]

- nata a - USO - nato a
- NUDA PROPRIETA' 1/1, foglio 21, particella 130, subalterno 20, indirizzo VIA CASTELLO, piano 2, comune CEPPALONI, categoria A/6, classe 3, consistenza 4, superficie 93, rendita € € 163,20

Corpo: Deposito p.lla 130 sub 8 - Via Castello

Categoria: Deposito [D]

- nata a - USO - nato a
- NUDA PROPRIETA' 1/1, foglio 21, particella 130, subalterno 8, indirizzo VIA CASTELLO, piano T, comune CEPPALONI, categoria C/2, classe 1, consistenza 32, rendita € € 59,50

Lotto: 002 - Locale deposito

Corpo: p.lla 166 - Piano Terra - Via Stazione

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

- nata a - PROPRIETA', foglio 16, particella 166, indirizzo VIA STAZIONE, piano T, comune CEPPALONI, categoria D/7, rendita € € 2.970,00

Lotto: 003 - Fabbricato

Corpo: p.lla 455 - Piano Terra - Via Stazione

Categoria: Ente urbano [EU]

- nata a - PROPRIETA', sezione censuaria CEPPALON-
Ifoglio 16, particella 455, qualità ENTE URBANO

Lotto: 004 - Fabbricato

Corpo: p.lla 456 - Piano Seminterrato - Via Stazione

Categoria: Ente urbano [EU]

- nata a - PROPRIETA', sezione censuaria CEPPALON-
Ifoglio 16, particella 456, qualità ENTE URBANO

Corpo: p.lla 456 - Piano Terra - Via Stazione

Categoria: Ente urbano [EU]

- nata a - PROPRIETA', sezione censuaria CEPPALON-
Ifoglio 16, particella 456, qualità ENTE URBANO

Corpo: p.lla 456 - Piano Primo - Via Stazione

Categoria: Ente urbano [EU]

- nata a - PROPRIETA', sezione censuaria



CEPPALONifoglio 16, particella 456, qualità ENTE URBANO

Lotto: 005 - Fabbricato**Corpo:** p.lla 457 - Piano Terra - Via Stazione**Categoria:** Ente urbano [EU]

- nata a - PROPRIETA', sezione censuaria CEPPALON-
Ifoglio 16, particella 457, qualità ENTE URBANO

Lotto: 006 - Terreno e fabbricato**Corpo:** p.lla 458 - Terreno e cantina - Via Stazione**Categoria:** residenziale

- nata a - USO - nato a
- NUDA PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria CEPPALONifoglio 16, particella 458,
qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 00.25.35, reddito dominicale: € 21,60,
reddito agrario: € 12,44,

Lotto: 007 - Terreno e rudere**Corpo:** p.lla 192 - Porzione di immobile rudere**Categoria:** agricolo

- nata a - USO - nato a
- NUDA PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria CEPPALONifoglio 16, particella 192,
subalterno 4, qualità Fabbr Rurale

Corpo: p.lla 239 - terreno**Categoria:** agricolo

- nata a - USO - nato a
- NUDA PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria CEPPALONifoglio 16, particella 239,
qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 00.01.20, reddito dominicale: € 1,02, red-
dito agrario: € 0,59,

Lotto: 008 - Terreno**Corpo:** p.lla 131 - terreno**Categoria:** agricolo

- nata a - USO - nato a
- NUDA PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria CEPPALONifoglio 16, particella 131,
qualità Pascolo, classe U, superficie catastale 00.54.20, reddito dominicale: € 2,80, reddito
agrario: € 1,40,

Corpo: p.lla 132 - terreno**Categoria:** agricolo

- nata a - USO - nato a
- NUDA PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria CEPPALONifoglio 16, particella 132,
qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 00.69.10, reddito dominicale: € 35,69, red-
dito agrario: € 30,33,

Corpo: p.lla 312 - terreno**Categoria:** agricolo

- nata a - USO - nato a
 - NUDA PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria CEPPALONIfoglio 16, particella 312, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 00.14.90, reddito dominicale: € 6,54, reddito agrario: € 5,00,

Lotto: 009 - Terreno**Corpo:** p.lla 163 - terreno**Categoria:** agricolo

- nata a - USO - nato a
 - NUDA PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria CEPPALONIfoglio 16, particella 163, qualità Semin Arbor, classe 1, superficie catastale 00.06.10, reddito dominicale: € 6,30, reddito agrario: € 3,62,

Corpo: p.lla 165 - terreno**Categoria:** agricolo

- nata a - USO - nato a
 - NUDA PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria CEPPALONIfoglio 16, particella 165, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 00.01.70, reddito dominicale: € 1,54, reddito agrario: € 0,88,

Corpo: p.lla 339 - terreno**Categoria:** agricolo

- nata a - USO - nato a
 - NUDA PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria CEPPALONIfoglio 16, particella 339, qualità Semin Arbor, classe 1, superficie catastale 00.11.60, reddito dominicale: € 11,98, reddito agrario: € 6,89,

Corpo: p.lla 442 - terreno**Categoria:** agricolo

- nata a - USO - nato a
 - NUDA PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria CEPPALONIfoglio 16, particella 442, qualità Semin Arbor, classe 1, superficie catastale 00.12.87, reddito dominicale: € 13,29, reddito agrario: € 7,64,

Corpo: p.lla 443 - terreno**Categoria:** agricolo

- nata a - USO - nato a
 - NUDA PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria CEPPALONIfoglio 16, particella 443, qualità Semin Arbor, classe 1, superficie catastale 00.04.13, reddito dominicale: € 4,27, reddito agrario: € 2,45,

Corpo: p.lla 454 - terreno**Categoria:** agricolo

- nata a - USO - nato a
 - NUDA PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria CEPPALONIfoglio 16, particella 454, qualità Semin Arbor, classe 2, superficie catastale 00.17.42, reddito dominicale: € 14,84, reddito agrario: € 8,55,

Lotto: 010 - Terreno

Corpo: p.lla 117 - terreno

Categoria: agricolo

- nata a - USO - nato a
 - NUDA PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria CEPPALONIfoglio 16, particella 117, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 01.20.40, reddito dominicale: € 52,85, reddito agrario: € 40,42,

Lotto: 011 - Terreno

Corpo: p.lla 131 - terreno

Categoria: agricolo

- nata a - USO - nato a
 - NUDA PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria CEPPALONIfoglio 22, particella 131, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 00.31.40, reddito dominicale: € 9,46, reddito agrario: € 8,38,

Corpo: p.lla 132 - terreno

Categoria: agricolo

- nata a - USO - nato a
 - NUDA PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria CEPPALONIfoglio 22, particella 132, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 00.30.90, reddito dominicale: € 8,90, reddito agrario: € 7,93,

Corpo: p.lla 133 - terreno

Categoria: agricolo

- nata a - USO - nato a
 - NUDA PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria CEPPALONIfoglio 22, particella 133, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 00.30.10, reddito dominicale: € 10,85, reddito agrario: € 9,46,

Corpo: p.lla 134 - terreno

Categoria: agricolo

- nata a - USO - nato a
 - NUDA PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria CEPPALONIfoglio 22, particella 134, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 00.10.10, reddito dominicale: € 2,35, reddito agrario: € 0,16,

Corpo: p.lla 135 - terreno

Categoria: agricolo

- nata a - USO - nato a
 - NUDA PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria CEPPALONIfoglio 22, particella 135, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 00.24.90, reddito dominicale: € 12,86, reddito agrario: € 10,93,

Corpo: p.lla 136 - terreno

Categoria: agricolo

- nata a - USO - nato a
 - NUDA PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria CEPPALONIfoglio 22, particella 136, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 00.13.60, reddito dominicale: € 3,16, reddito agrario: € 0,21,



Corpo: p.lla 129 sub 3 - porzione di immobile rudere

Categoria: Fabbricato rurale [R]

- nata a - USO - nato a
- NUDA PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria CEPPALONIfoglio 22, particella 129, subalterno 3, qualità Fabbr Rurale

Lotto: 012 - Terreno

Corpo: p.lla 694 - terreno

Categoria: agricolo

- nata a - USO - nato a
- NUDA PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria CEPPALONIfoglio 22, particella 694, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 00.53.14, reddito dominicale: € 13,72, reddito agrario: € 12,35,

Corpo: p.lla 695 - terreno

Categoria: agricolo

- nata a - USO - nato a
- NUDA PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria CEPPALONIfoglio 22, particella 695, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 00.03.56, reddito dominicale: € 0,92, reddito agrario: € 0,83,

Lotto: 013 - Terreno

Corpo: p.lla 32 - terreno

Categoria: agricolo

- nata a - USO - nato a
- NUDA PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria CEPPALONIfoglio 23, particella 32, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 00.11.80, reddito dominicale: € 2,74, reddito agrario: € 0,18,

Corpo: p.lla 44 - terreno

Categoria: agricolo

- nata a - USO - nato a
- NUDA PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria CEPPALONIfoglio 23, particella 44, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 00.15.70, reddito dominicale: € 3,65, reddito agrario: € 0,24,

Lotto: 014 - Terreno

Corpo: p.lla 57 - terreno

Categoria: agricolo

- nata a - USO - nato a
- NUDA PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria CEPPALONIfoglio 27, particella 57, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 00.21.60, reddito dominicale: € 11,16, reddito agrario: € 9,48,

Corpo: p.lla 239 - terreno

Categoria: agricolo

- nata a - USO - nato a
- NUDA PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria CEPPALONIfoglio 27, particella 239,



qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 00.25.30, reddito dominicale: € 19,60, reddito agrario: € 11,11,

Corpo: p.lla 240 - terreno

Categoria: agricolo

- nata a - USO - nato a
- NUDA PROPRIETA' 1/1, sezione censuaria CEPPALONIfoglio 27, particella 240, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 00.19.30, reddito dominicale: € 14,95, reddito agrario: € 8,47,

2. Stato di possesso

Bene: - Ceppaloni (BN) - 82014

Lotto: 001 - Abitazione e deposito

Corpo: Appartamento p.lla 130 sub 20 - Via Castello

Possesso: Libero

Corpo: Deposito p.lla 130 sub 8 - Via Castello

Possesso: Libero

Lotto: 002 - Locale deposito

Corpo: p.lla 166 - Piano Terra - Via Stazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 003 - Fabbricato

Corpo: p.lla 455 - Piano Terra - Via Stazione

Possesso: Libero

Lotto: 004 - Fabbricato

Corpo: p.lla 456 - Piano Seminterrato - Via Stazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: p.lla 456 - Piano Terra - Via Stazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: p.lla 456 - Piano Primo - Via Stazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 005 - Fabbricato

Corpo: p.lla 457 - Piano Terra - Via Stazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 006 - Terreno e fabbricato

Corpo: p.lla 458 - Terreno e cantina - Via Stazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 007 - Terreno e rudere

Corpo: p.lla 192 - Porzione di immobile rudere

Possesso: Libero



Corpo: p.lla 239 - terreno
Possesso: Libero

Lotto: 008 - Terreno

Corpo: p.lla 131 - terreno
Possesso: Libero

Corpo: p.lla 132 - terreno
Possesso: Libero

Corpo: p.lla 312 - terreno
Possesso: Libero

Lotto: 009 - Terreno

Corpo: p.lla 163 - terreno
Possesso: Libero

Corpo: p.lla 165 - terreno
Possesso: Libero

Corpo: p.lla 339 - terreno
Possesso: Libero

Corpo: p.lla 442 - terreno
Possesso: Libero

Corpo: p.lla 443 - terreno
Possesso: Libero

Corpo: p.lla 454 - terreno
Possesso: Libero

Lotto: 010 - Terreno

Corpo: p.lla 117 - terreno
Possesso: Libero

Lotto: 011 - Terreno

Corpo: p.lla 131 - terreno
Possesso: Libero

Corpo: p.lla 132 - terreno
Possesso: Libero

Corpo: p.lla 133 - terreno
Possesso: Libero

Corpo: p.lla 134 - terreno
Possesso: Libero

Corpo: p.lla 135 - terreno
Possesso: Libero

Corpo: p.lla 136 - terreno
Possesso: Libero

Corpo: p.lla 129 sub 3 - porzione di immobile rudere
Possesso: Libero

Lotto: 012 - Terreno



Corpo: p.lla 694 - terreno
Possesso: Libero

Corpo: p.lla 695 - terreno
Possesso: Libero

Lotto: 013 - Terreno

Corpo: p.lla 32 - terreno
Possesso: Libero

Corpo: p.lla 44 - terreno
Possesso: Libero

Lotto: 014 - Terreno

Corpo: p.lla 57 - terreno
Possesso: Libero

Corpo: p.lla 239 - terreno
Possesso: Libero

Corpo: p.lla 240 - terreno
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Ceppaloni (BN) - 82014

Lotto: 001 - Abitazione e deposito

Corpo: Appartamento p.lla 130 sub 20 - Via Castello
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Deposito p.lla 130 sub 8 - Via Castello
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Locale deposito

Corpo: p.lla 166 - Piano Terra - Via Stazione
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Fabbricato

Corpo: p.lla 455 - Piano Terra - Via Stazione
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - Fabbricato

Corpo: p.lla 456 - Piano Seminterrato - Via Stazione
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: p.lla 456 - Piano Terra - Via Stazione
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: p.lla 456 - Piano Primo - Via Stazione
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005 - Fabbricato

Corpo: p.lla 457 - Piano Terra - Via Stazione
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



Lotto: 006 - Terreno e fabbricato

Corpo: p.lla 458 - Terreno e cantina - Via Stazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 007 - Terreno e rudere

Corpo: p.lla 192 - Porzione di immobile rudere

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: p.lla 239 - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 008 - Terreno

Corpo: p.lla 131 - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: p.lla 132 - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: p.lla 312 - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 009 - Terreno

Corpo: p.lla 163 - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: p.lla 165 - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: p.lla 339 - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: p.lla 442 - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: p.lla 443 - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: p.lla 454 - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 010 - Terreno

Corpo: p.lla 117 - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 011 - Terreno

Corpo: p.lla 131 - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: p.lla 132 - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: p.lla 133 - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: p.lla 134 - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: p.lla 135 - terreno



Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: p.lla 136 - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: p.lla 129 sub 3 - porzione di immobile rudere

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 012 - Terreno

Corpo: p.lla 694 - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: p.lla 695 - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 013 - Terreno

Corpo: p.lla 32 - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: p.lla 44 - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 014 - Terreno

Corpo: p.lla 57 - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: p.lla 239 - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: p.lla 240 - terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Ceppaloni (BN) - 82014

Lotto: 001 - Abitazione e deposito

Corpo: Appartamento p.lla 130 sub 20 - Via Castello

Creditori Iscritti: Società Sannita Gestione Crediti spa

Lotto: 002 - Locale deposito

Corpo: p.lla 166 - Piano Terra - Via Stazione

Creditori Iscritti: Società Sannita Gestione Crediti spa

Lotto: 003 - Fabbricato

Corpo: p.lla 455 - Piano Terra - Via Stazione

Creditori Iscritti: Società Sannita Gestione Crediti spa

Lotto: 004 - Fabbricato

Corpo: p.lla 456 - Piano Seminterrato - Via Stazione

Creditori Iscritti: Società Sannita Gestione Crediti spa

Lotto: 005 - Fabbricato

Corpo: p.lla 457 - Piano Terra - Via Stazione



Creditori Iscritti: Società Sannita Gestione Crediti spa

Lotto: 006 - Terreno e fabbricato

Corpo: p.lla 458 - Terreno e cantina - Via Stazione

Creditori Iscritti: Società Sannita Gestione Crediti spa

Lotto: 007 - Terreno e rudere

Corpo: p.lla 192 - Porzione di immobile rudere

Creditori Iscritti: Società Sannita Gestione Crediti spa

Lotto: 008 - Terreno

Corpo: p.lla 131 - terreno

Creditori Iscritti: Società Sannita Gestione Crediti spa

Lotto: 009 - Terreno

Corpo: p.lla 163 - terreno

Creditori Iscritti: Società Sannita Gestione Crediti spa

Lotto: 010 - Terreno

Corpo: p.lla 117 - terreno

Creditori Iscritti: Società Sannita Gestione Crediti spa

Lotto: 011 - Terreno

Corpo: p.lla 131 - terreno

Creditori Iscritti: Società Sannita Gestione Crediti spa

Corpo: p.lla 129 sub 3 - porzione di immobile rudere

Creditori Iscritti: Società Sannita Gestione Crediti spa

Lotto: 012 - Terreno

Corpo: p.lla 694 - terreno

Creditori Iscritti: Società Sannita Gestione Crediti spa

Lotto: 013 - Terreno

Corpo: p.lla 32 - terreno

Creditori Iscritti: Società Sannita Gestione Crediti spa

Lotto: 014 - Terreno

Corpo: p.lla 57 - terreno

Creditori Iscritti: Società Sannita Gestione Crediti spa

5 Comproprietari

.

Beni: - Ceppaloni (BN) - 82014

Lotto: 001 - Abitazione e deposito

Corpo: Appartamento p.lla 130 sub 20 - Via Castello

Comproprietari:

Comproprietari:



Corpo: Deposito p.lla 130 sub 8 - Via Castello

Comproprietari:

Comproprietari:

Lotto: 002 - Locale deposito

Corpo: p.lla 166 - Piano Terra - Via Stazione

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Fabbricato

Corpo: p.lla 455 - Piano Terra - Via Stazione

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - Fabbricato

Corpo: p.lla 456 - Piano Seminterrato - Via Stazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: p.lla 456 - Piano Terra - Via Stazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: p.lla 456 - Piano Primo - Via Stazione

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - Fabbricato

Corpo: p.lla 457 - Piano Terra - Via Stazione

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006 - Terreno e fabbricato

Corpo: p.lla 458 - Terreno e cantina - Via Stazione

Comproprietari:

Comproprietari:

Lotto: 007 - Terreno e rudere

Corpo: p.lla 192 - Porzione di immobile rudere

Comproprietari:

Comproprietari:

Corpo: p.lla 239 - terreno

Comproprietari:

Comproprietari:

Lotto: 008 - Terreno

Corpo: p.lla 131 - terreno

Comproprietari:

Comproprietari:

Corpo: p.lla 132 - terreno

Comproprietari:

Comproprietari:

Corpo: p.lla 312 - terreno

Comproprietari:

Comproprietari:

Lotto: 009 - Terreno

Corpo: p.lla 163 - terreno



Comproprietari:

Comproprietari:

Corpo: p.lla 165 - terreno

Comproprietari:

Comproprietari:

Corpo: p.lla 339 - terreno

Comproprietari:

Comproprietari:

Corpo: p.lla 442 - terreno

Comproprietari:

Comproprietari:

Corpo: p.lla 443 - terreno

Comproprietari:

Comproprietari:

Corpo: p.lla 454 - terreno

Comproprietari:

Comproprietari:

Lotto: 010 - Terreno

Corpo: p.lla 117 - terreno

Comproprietari:

Comproprietari:

Lotto: 011 - Terreno

Corpo: p.lla 131 - terreno

Comproprietari:

Comproprietari:

Corpo: p.lla 132 - terreno

Comproprietari:

Comproprietari:

Corpo: p.lla 133 - terreno

Comproprietari:

Comproprietari:

Corpo: p.lla 134 - terreno

Comproprietari:

Comproprietari:

Corpo: p.lla 135 - terreno

Comproprietari:

Comproprietari:

Corpo: p.lla 136 - terreno

Comproprietari:

Comproprietari:

Corpo: p.lla 129 sub 3 - porzione di immobile rudere

Comproprietari:

Comproprietari:

Lotto: 012 - Terreno

Corpo: p.lla 694 - terreno



Comproprietari:
Comproprietari:
Corpo: p.lla 695 - terreno
Comproprietari:
Comproprietari:

Lotto: 013 - Terreno

Corpo: p.lla 32 - terreno
Comproprietari:
Comproprietari:
Corpo: p.lla 44 - terreno
Comproprietari:
Comproprietari:

Lotto: 014 - Terreno

Corpo: p.lla 57 - terreno
Comproprietari:
Comproprietari:
Corpo: p.lla 239 - terreno
Comproprietari:
Comproprietari:
Corpo: p.lla 240 - terreno
Comproprietari:
Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: - Ceppaloni (BN) - 82014

Lotto: 001 - Abitazione e deposito

Corpo: Appartamento p.lla 130 sub 20 - Via Castello

Misure Penali: NO

Corpo: Deposito p.lla 130 sub 8 - Via Castello

Misure Penali: Non specificato

Lotto: 002 - Locale deposito

Corpo: p.lla 166 - Piano Terra - Via Stazione

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Fabbricato

Corpo: p.lla 455 - Piano Terra - Via Stazione

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Fabbricato

Corpo: p.lla 456 - Piano Seminterrato - Via Stazione

Misure Penali: NO

Corpo: p.lla 456 - Piano Terra - Via Stazione

Misure Penali: Non specificato

Corpo: p.lla 456 - Piano Primo - Via Stazione



Misure Penali: Non specificato

Lotto: 005 - Fabbricato

Corpo: p.lla 457 - Piano Terra - Via Stazione

Misure Penali: NO

Lotto: 006 - Terreno e fabbricato

Corpo: p.lla 458 - Terreno e cantina - Via Stazione

Misure Penali: NO

Lotto: 007 - Terreno e rudere

Corpo: p.lla 192 - Porzione di immobile rudere

Misure Penali: NO

Corpo: p.lla 239 - terreno

Misure Penali: Non specificato

Lotto: 008 - Terreno

Corpo: p.lla 131 - terreno

Misure Penali: NO

Corpo: p.lla 132 - terreno

Misure Penali: Non specificato

Corpo: p.lla 312 - terreno

Misure Penali: Non specificato

Lotto: 009 - Terreno

Corpo: p.lla 163 - terreno

Misure Penali: NO

Corpo: p.lla 165 - terreno

Misure Penali: Non specificato

Corpo: p.lla 339 - terreno

Misure Penali: Non specificato

Corpo: p.lla 442 - terreno

Misure Penali: Non specificato

Corpo: p.lla 443 - terreno

Misure Penali: Non specificato

Corpo: p.lla 454 - terreno

Misure Penali: Non specificato

Lotto: 010 - Terreno

Corpo: p.lla 117 - terreno

Misure Penali: NO

Lotto: 011 - Terreno

Corpo: p.lla 131 - terreno

Misure Penali: NO

Corpo: p.lla 132 - terreno

Misure Penali: Non specificato



Corpo: p.lla 133 - terreno

Misure Penali: Non specificato

Corpo: p.lla 134 - terreno

Misure Penali: Non specificato

Corpo: p.lla 135 - terreno

Misure Penali: Non specificato

Corpo: p.lla 136 - terreno

Misure Penali: Non specificato

Corpo: p.lla 129 sub 3 - porzione di immobile rudere

Misure Penali: NO

Lotto: 012 - Terreno

Corpo: p.lla 694 - terreno

Misure Penali: NO

Corpo: p.lla 695 - terreno

Misure Penali: Non specificato

Lotto: 013 - Terreno

Corpo: p.lla 32 - terreno

Misure Penali: NO

Corpo: p.lla 44 - terreno

Misure Penali: Non specificato

Lotto: 014 - Terreno

Corpo: p.lla 57 - terreno

Misure Penali: NO

Corpo: p.lla 239 - terreno

Misure Penali: Non specificato

Corpo: p.lla 240 - terreno

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Ceppaloni (BN) - 82014

Lotto: 001 - Abitazione e deposito

Corpo: Appartamento p.lla 130 sub 20 - Via Castello

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: Deposito p.lla 130 sub 8 - Via Castello

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 002 - Locale deposito

Corpo: p.lla 166 - Piano Terra - Via Stazione

Continuità delle trascrizioni: NO

Lotto: 003 - Fabbricato

Corpo: p.lla 455 - Piano Terra - Via Stazione



Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Fabbricato

Corpo: p.lla 456 - Piano Seminterrato - Via Stazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: p.lla 456 - Piano Terra - Via Stazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: p.lla 456 - Piano Primo - Via Stazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - Fabbricato

Corpo: p.lla 457 - Piano Terra - Via Stazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 006 - Terreno e fabbricato

Corpo: p.lla 458 - Terreno e cantina - Via Stazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 007 - Terreno e rudere

Corpo: p.lla 192 - Porzione di immobile rudere

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: p.lla 239 - terreno

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 008 - Terreno

Corpo: p.lla 131 - terreno

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: p.lla 132 - terreno

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: p.lla 312 - terreno

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 009 - Terreno

Corpo: p.lla 163 - terreno

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: p.lla 165 - terreno

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: p.lla 339 - terreno

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: p.lla 442 - terreno

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: p.lla 443 - terreno

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: p.lla 454 - terreno

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 010 - Terreno



Corpo: p.lla 117 - terreno
Continuità delle trascrizioni: NO

Lotto: 011 - Terreno

Corpo: p.lla 131 - terreno
Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: p.lla 132 - terreno
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: p.lla 133 - terreno
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: p.lla 134 - terreno
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: p.lla 135 - terreno
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: p.lla 136 - terreno
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: p.lla 129 sub 3 - porzione di immobile rudere
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 012 - Terreno

Corpo: p.lla 694 - terreno
Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: p.lla 695 - terreno
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 013 - Terreno

Corpo: p.lla 32 - terreno
Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: p.lla 44 - terreno
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 014 - Terreno

Corpo: p.lla 57 - terreno
Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: p.lla 239 - terreno
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: p.lla 240 - terreno
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: - Ceppaloni (BN) - 82014

Lotto: 001 - Abitazione e deposito
Valore complessivo intero: 33.368,00

Lotto: 002 - Locale deposito
Valore complessivo intero: 162.682,20



Lotto: 003 - Fabbricato
Valore complessivo intero: 63.423,00

Lotto: 004 - Fabbricato
Valore complessivo intero: 204.408,00

Lotto: 005 - Fabbricato
Valore complessivo intero: 161.892,00

Lotto: 006 - Terreno e fabbricato
Valore complessivo intero: 11.757,84

Lotto: 007 - Terreno e rudere
Valore complessivo intero: 864,60

Lotto: 008 - Terreno
Valore complessivo intero: -497.638,60

Lotto: 009 - Terreno
Valore complessivo intero: 18.449,16

Lotto: 010 - Terreno
Valore complessivo intero: 15.170,40

Lotto: 011 - Terreno
Valore complessivo intero: 23.511,65

Lotto: 012 - Terreno
Valore complessivo intero: 11.623,50

Lotto: 013 - Terreno
Valore complessivo intero: 1.677,50

Lotto: 014 - Terreno
Valore complessivo intero: 9.032,40



Beni in **Ceppaloni (BN)**
Località/Frazione

Lotto: 001 - Abitazione e deposito

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento p.lla 130 sub 20 - Via Castello.

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - nata a - USO - nato
a - NUDA PROPRIETA' 1/1, foglio 21, particella 130, subalterno 20, indirizzo VIA CASTELLO, piano 2, comune CEPPALONI, categoria A/6, classe 3, consistenza 4, superficie 93, rendita € € 163,20

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE PRESENTE IN BANCA DATI RISULTANO ESEGUITE LE SEGUENTI VARIAZIONI: REALIZZAZIONE DI TRAMEZZATURE INTERNE, APERTURA E CHIUSURA DI VANO PORTA E FINESTRE, ESISTENZA DI UN BALCONE SUL FRONTE PRINCIPALE.

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE CON DOCFA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Deposito p.lla 130 sub 8 - Via Castello.

Deposito [D] sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto



1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - nata a - USO - nato
 a - NUDA PROPRIETA' 1/1, foglio 21, particella 130, subalterno 8, indirizzo VIA CASTELLO, piano T, comune CEPPALONI, categoria C/2, classe 1, consistenza 32, rendita € € 59,50

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PLANIMETRIA CATASTALE NON PRESENTE IN ATTI

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE CON DOCFA MEDIANTE PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile, facente parte di un fabbricato di maggiori proporzioni, oggetto della presente perizia è ubicato in zona centrale residenziale del comune di Ceppaloni (BN) ed è composto da un appartamento al piano secondo ed un deposito al piano terra. In particolare l'appartamento è costituito da tre vani adibiti a camera, una cucina, un disimpegno e due bagni, oltre un balcone. Il deposito è costituito da un unico ambiente.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento p.IIa 130 sub 20 - Via Castello
Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Ceppaloni (BN),
Libero

Identificativo corpo: Deposito p.IIa 130 sub 8 - Via Castello
Deposito [D] sito in Ceppaloni (BN),
Libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Società Sannita Gestione Crediti spa contro
iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 18/06/2018 ai nn. 6678/5415.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento p.lla 130 sub 20 - Via Castello e Deposito p.lla 130 sub 8 - Via Castello

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo: Appartamento p.lla 130 sub 20 - Via Castello

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Ceppaloni (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: Deposito p.lla 130 sub 8 - Via Castello

Deposito [D] sito in Ceppaloni (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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:

Titolare/Proprietario: - , NATA A - USO -
, NATO A - NUDA PROPRIETA' dal 09/10/2006 ad oggi
(attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di IANNELLA GIOVANNI, in
data 09/10/2006, ai nn. 22667/5844.



Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento p.lla 130 sub 20 - Via Castello e Deposito p.lla 130 sub 8 - Via Castello

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo rurale [A6]

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento p.lla 130 sub 20 - Via Castello

Deposito [D]

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito p.lla 130 sub 8 - Via Castello

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo rurale [A6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	A-AREE ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO, ARCHITETTONICO per mq.652;

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento p.lla 130 sub 20 - Via Castello

Deposito [D]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	A-AREE ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO,



ARTISTICO, ARCHITETTONICO per mq.652;

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito p.Ila 130 sub 8 - Via CastelloDescrizione: **Abitazione di tipo rurale [A6]** di cui al punto **Appartamento p.Ila 130 sub 20 - Via Castello**

L'appartamento, facente parte di un fabbricato di maggiori proporzioni, oggetto della presente perizia è ubicato nel centro storico residenziale del comune di Ceppaloni (BN) ed è costituito da tre vani adibiti a camere, una cucina, un disimpegno e due bagni, oltre un balcone. L'immobile necessita di interventi di radicale ristrutturazione.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di - Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto**1/1 di - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **96,00**

E' posto al piano: 2

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione mediocre.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene il valore del seguente immobile riferito alle tabelle OMI per le abitazioni di economico, può essere adottato il valore minimo di € 610,00/mq. di superficie lorda. Tale valori sono riferiti ad uno stato dell'immobile in normali condizioni. Così si è proceduto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in uno stato di conservazione normale adottando il valore medio OMI della zona in cui si trova moltiplicato per la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	6,00	0,60	3,60
		96,00		93,60



Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene il valore del seguente immobile riferito alle tabelle OMI per i locali adibiti a magazzino, può essere adottato il valore minimo di € 285,00/mq. di superficie lorda. Tale valori sono riferiti ad uno stato dell'immobile in normali condizioni. Così si è proceduto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in uno stato di conservazione normale adottando il valore medio OMI della zona in cui si trova moltiplicato per la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
DEPOSITO	sup lorda di pavimento	32,00	1,00	32,00
		32,00		32,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo adottando come parametro tecnico la superficie lorda in metri quadri. Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato dell'Unità Immobiliare oggetto di stima, è quello individuato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari (PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 - legge finanziaria 2007). Per cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I valori OMI sopra considerati sono riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea, restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza. Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli. Pertanto mediante considerazioni rapportate alla situazione reale dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si ritiene congruo applicare al valore OMI preso in considerazione le dovute riduzioni o maggiorazioni.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di CEPPALONI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La zona OMI in oggetto è la B2, zona centrale residenziale.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la zona OMI in oggetto per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale si ha un valore di mercato compreso tra un minimo di 610,00 €/mq ed un massimo di 670,00 €/mq. Invece per il box in stato conservativo normale si ha un valore di mercato compreso tra un minimo di 350,00 €/mq ed un massimo di 390,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento p.lla 130 sub 20 - Via Castello. Abitazione di tipo rurale [A6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.048,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	90,00	€ 610,00	€ 54.900,00



BALCONE	3,60	€ 610,00	€ 2.196,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.096,00
PER RISTRUTTURAZIONE INTEGRALE detrazione del 50.00%			€ -28.548,00
SPESE E COMPENSI TECNICI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E			€ -3.500,00
Valore corpo			€ 25.048,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.048,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.048,00

Deposito p.IIa 130 sub 8 - Via Castello. Deposito [D]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.320,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
DEPOSITO	32,00	€ 285,00	€ 9.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.120,00
SPESE E COMPENSI TECNICI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE detrazione			€ -800,00
Valore corpo			€ 8.320,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.320,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.320,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento p.IIa 130 sub 20 - Via Castello	Abitazione di tipo rurale [A6]	93,60	€ 25.048,00	€ 25.048,00
Deposito p.IIa 130 sub 8 - Via Castello	Deposito [D]	32,00	€ 8.320,00	€ 8.320,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

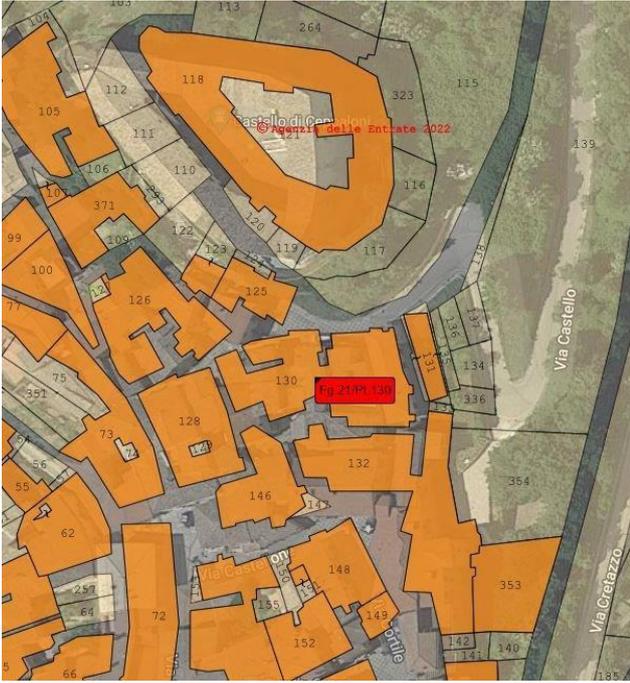
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: € 33.368,00







Lotto: 002 - Locale deposito

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: p.la 166 - Piano Terra - Via Stazione.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - nata a - PROPRIETA', foglio 16, particella 166, indirizzo VIA STAZIONE, piano T, comune CEPPALONI, categoria D/7, rendita € € 2.970,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: REALIZZAZIONE DI TRAMEZZATURE INTERNE
Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE CON DOCFA
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Ceppaloni (BN). In particolare il deposito, posto a piano terra, è costituito da quattro vani adibiti a deposito ed un bagno, oltre una corte esclusiva. La copertura è a terrazzo praticabile.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Società Sannita Gestione Crediti spa contro
iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 18/06/2018 ai nn. 6678/5415.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 166 - Piano Terra - Via Stazione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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:



Titolare/Proprietario: - , NATA A - USO - -
 , NATO A - NUDA PROPRIETA' dal 09/10/2006 ad oggi
 (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di IANNELLA GIOVANNI, in
 data 09/10/2006, ai nn. 22667/5844.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N.69 del 26-10-1982

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE

Oggetto: nuova costruzione

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA C.E. N.69/82 PREVEDEVA LA REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE ADIBITO A PERTINENZE AGRICOLE CHIUSO PER TRE LATI E CON UN PORTICO SUL PROSPETTO PRINCIPALE. AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO RISULTA AMPLIATA LA PARTE ORIGINARIAMENTE AUTORIZZATA A PORTICO. INOLTRE L'ALTEZZA INTERNA AUTORIZZATA A 4,00 MT. E' INVECE DI MT.4,90.

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: AMPLIAMENTI VOLUMETRICI-DIVERSA DESTINAZIONE D'USO-DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, CHE STANTE LA DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE RISULTANO REGOLARIZZABILI.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	D3-AREE PER NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI ESISTENTI AD USO COMMERCIALE per mq.465; D4-AREE DI COMPLESSI INSEDIATIVI ESISTENTI AD USO ARTIGIANALE E-O COMMERCIALE per mq.1738;

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **p.IIa 166 - Piano Terra - Via Stazione**

Il fabbricato in oggetto è situato all'interno di un complesso edilizio adibito ad uso artigianale. Esso è ubicato in zona periferica del comune di Ceppaloni (BN) ed è costituito da tre ambienti principali, di cui il primo verso sinistra è utilizzato ad uso deposito autocarri, mentre gli altri due comunicanti tra di loro sono utilizzati ad uso falegnameria, all'interno di quest'ultima è presente un bagno. La copertura è in solaio piano accessibile.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.200,00**

E' posto al piano: T

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,90

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione discreta.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni **tipologia: doppia anta a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Pavim. Interna **materiale: battuto di cemento** condizioni: **buone**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:



Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene il valore del seguente immobile riferito alle tabelle OMI per i locali adibiti a magazzino, può essere adottato il valore minimo di € 270,00/mq. di superficie lorda. Tale valori sono riferiti ad uno stato dell'immobile in normali condizioni. Così si è proceduto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in uno stato di conservazione normale adottando il valore medio OMI della zona in cui si trova moltiplicato per la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
DEPOSITO	sup reale lorda	524,00	1,00	524,00
CORTE ESCLUSIVA	sup reale lorda	1.676,00	0,10	167,60
		2.200,00		691,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo adottando come parametro tecnico la superficie lorda in metri quadri. Il criterio



utile per la determinazione del valore di mercato dell' Unità Immobiliare oggetto di stima, è quello individuato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari (PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 - legge finanziaria 2007). Per cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I valori OMI sopra considerati sono riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea, restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza. Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli. Pertanto mediante considerazioni rapportate alla situazione reale dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si ritiene congruo applicare al valore OMI preso in considerazione le dovute riduzioni o maggiorazioni.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di CEPPALONI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La zona OMI in oggetto è la C1, zona urbana semi centrale commerciale.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la zona OMI in oggetto per i magazzini in stato conservativo normale si ha un valore di mercato compreso tra un minimo di 270,00 €/mq ed un massimo di 330,00 €/mq. .

8.3 Valutazione corpi:

p.IIa 166 - Piano Terra - Via Stazione. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 162.682,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
DEPOSITO	524,00	€ 270,00	€ 141.480,00
CORTE ESCLUSIVA	167,60	€ 270,00	€ 45.252,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 186.732,00
RIMOZIONE E CONFERIMENTO/SMALTIMENTO RIFIUTI detrazione di €			€ -5.974,00
SPESE E COMPENSI TECNICI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E			€ -18.075,80
Valore corpo			€ 162.682,20
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 162.682,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 162.682,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	----------------------	-------------------------



			<i>medio ponderale</i>	<i>quota</i>
p.lla 166 - Piano Terra - Via Stazione	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	691,60	€ 162.682,20	€ 162.682,20

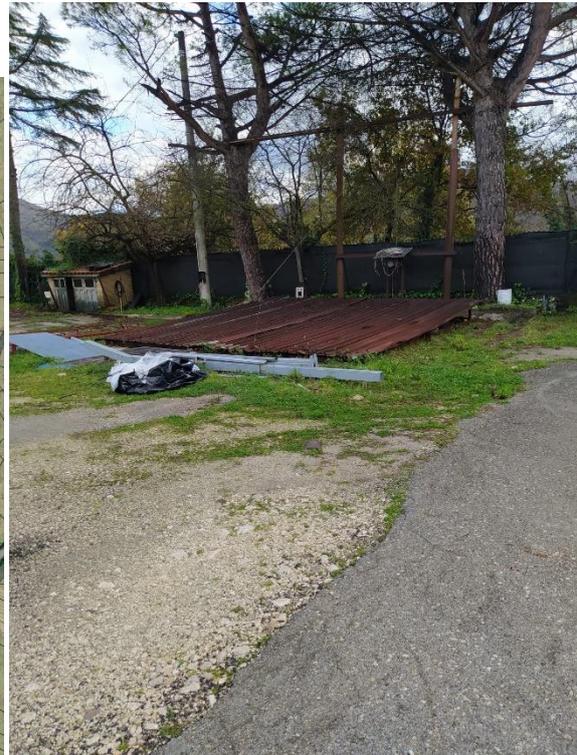
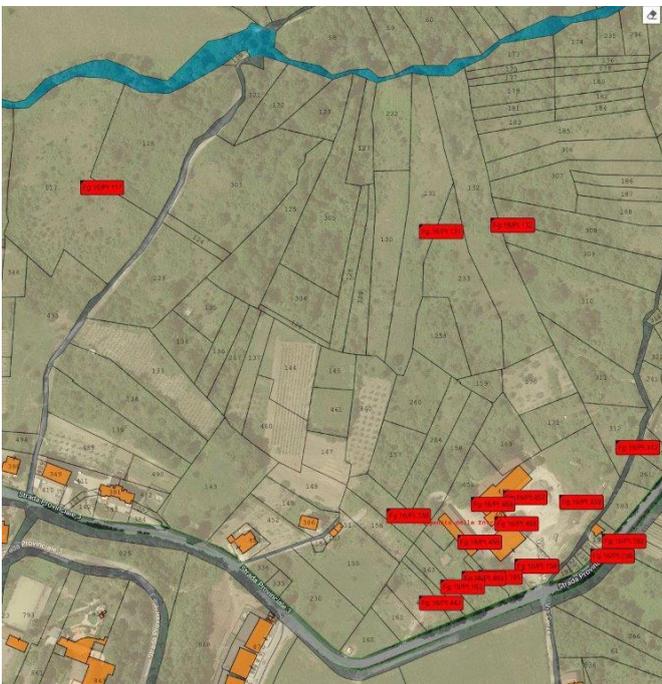
8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

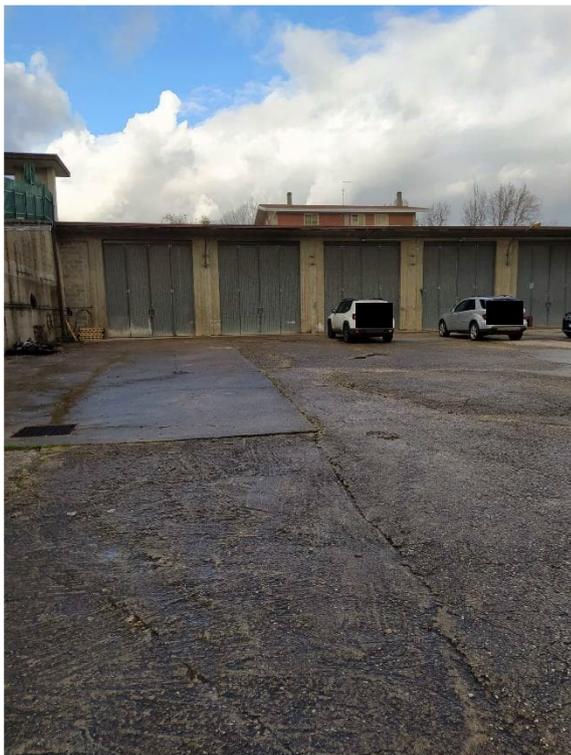
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: **€ 162.682,20**





Lotto: 003 - Fabbricato

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: p.lla 455 - Piano Terra - Via Stazione.

Ente urbano [EU] sito in

Note: IMMOBILE PRESENTE NELLA MAPPA DEL CATASTO TERRENI COME ENTE URBANO MA NON CENSITO IN CATASTO FABBRICATI

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - PROPRIETA' , sezione censuaria
CEPPALONI, foglio 16, particella 455, qualità ENTE URBANO

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IMMOBILE PRESENTE NELLA MAPPA DEL CATASTO TERRENI COME ENTE URBANO MA NON CENSITO IN CATASTO FABBRICATI
Regolarizzabili mediante: ACCATASTAMENTO MEDIANTE PRESENTAZIONE PLANIMETRIA E DETERMINAZIONE RENDITA CATASTALE
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Ceppaloni (BN). In particolare il deposito, posto a piano terra, è costituito da nove locali ognuno con il proprio ingresso dall'esterno. La copertura è a tetto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Società Sannita Gestione Crediti spa contro
iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 18/06/2018 ai nn. 6678/5415.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 455 - Piano Terra - Via Stazione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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:

Titolare/Proprietario: - , NATA A dal 20/09/2000
al 09/10/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di SANGIUOLO VITO ANTONIO, in data
20/09/2000, ai nn. 38812.

Titolare/Proprietario: - , NATA A - USO -
, NATO A - NUDA PROPRIETA' dal 09/10/2006 ad oggi
(attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di IANNELLA GIOVANNI, in
data 09/10/2006, ai nn. 22667/5844.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. in S. n.14 del 12-03-1990

Intestazione:

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzione di una stalla, deposito attrezzi derrate alimentari e fienile

Oggetto: nuova costruzione



7.1 Conformità edilizia:**Ente urbano [EU]**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il presente immobile, autorizzato con C.E. in Sanatoria N.14/1990, prevedeva la realizzazione di un immobile adibito a deposito attrezzi agricoli e fienile avente dimensioni di mt.28,50 x mt.6,70 e presentava il prospetto anteriore completamente aperto. Attualmente l'immobile presenta una consistenza di mt.39,00 x mt.6,70 ed inoltre il prospetto anteriore risulta chiuso con muratura perimetrale e serrande.

7.2 Conformità urbanistica:**Ente urbano [EU]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	D3-AREE PER NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI ESISTENTI AD USO COMMERCIALE per mq.252; D4-AREE DI COMPLESSI INSEDIATIVI ESISTENTI AD USO ARTIGIANALE E-O COMMERCIALE per mq.21; BOSCHI-AREA BOSCO per mq.33

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Ente urbano [EU]** di cui al punto **p.IIa 455 - Piano Terra - Via Stazione**

Il fabbricato in oggetto è situato all'interno di un complesso edilizio adibito ad uso artigianale. Esso è ubicato in zona periferica del comune di Ceppaloni (BN) ed è costituito da un unico corpo di fabbrica di forma rettangolare, stretto e lungo, suddiviso in nove locali aventi tutti accesso autonomo dal piazzale esterno.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:



Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **261,00**

E' posto al piano: T

ha un'altezza utile interna di circa m. 4

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **serranda** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:



Per quanto attiene il valore del seguente immobile riferito alle tabelle OMI per i locali adibiti a magazzino, può essere adottato il valore minimo di € 270,00/mq. di superficie lorda. Tale valori sono riferiti ad uno stato dell'immobile in normali condizioni. Così si è proceduto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in uno stato di conservazione normale adottando il valore medio OMI della zona in cui si trova moltiplicato per la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
DEPOSITO	sup reale lorda	261,00	1,00	261,00
		261,00		261,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo adottando come parametro tecnico la superficie lorda in metri quadri. Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato dell'Unità Immobiliare oggetto di stima, è quello individuato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari (PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 - legge finanziaria 2007). Per cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I valori OMI sopra considerati sono riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea, restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza. Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli. Pertanto mediante considerazioni rapportate alla situazione reale dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si ritiene congruo applicare al valore OMI preso in considerazione le dovute riduzioni o maggiorazioni.

8.2 Fonti di informazione:



Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di CEPPALONI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La zona OMI in oggetto è la C1, zona urbana semi centrale.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la zona OMI in oggetto per i magazzini in stato conservativo normale si ha un valore di mercato compreso tra un minimo di 270,00 €/mq ed un massimo di 330,00 €/mq. .

8.3 Valutazione corpi:

p.Ila 455 - Piano Terra - Via Stazione. Ente urbano [EU]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.423,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
DEPOSITO	261,00	€ 270,00	€ 70.470,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.470,00
SPESE E COMPENSI TECNICI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E			€ -7.047,00
Valore corpo			€ 63.423,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.423,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.423,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
p.Ila 455 - Piano Terra - Via Stazione	Ente urbano [EU]	261,00	€ 63.423,00	€ 63.423,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: **€ 63.423,00**





Lotto: 004 - Fabbricato

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: p.Ila 456 - Piano Seminterrato - Via Stazione.

Ente urbano [EU] sito in

Note: IMMOBILE PRESENTE NELLA MAPPA DEL CATASTO TERRENI COME ENTE URBANO MA NON CENSITO IN CATASTO FABBRICATI

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - PROPRIETA', sezione censuaria
CEPPALONI, foglio 16, particella 456, qualità ENTE URBANO

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IMMOBILE PRESENTE IN CATASTO TERRENI
COME ENTE URBANO E NON CENSITO IN CATASTO FABBRICATI

Regolarizzabili mediante: ACCATASTAMENTO MEDIANTE PRESENTAZIONE PLANIMETRIA E DE-
TERMINAZIONE RENDITA CATASTALE

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: p.Ila 456 - Piano Terra - Via Stazione.

Ente urbano [EU] sito in

Note: IMMOBILE PRESENTE NELLA MAPPA DEL CATASTO TERRENI COME ENTE URBANO MA NON CENSITO IN CATASTO FABBRICATI

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - PROPRIETA', sezione censuaria
CEPPALONI, foglio 16, particella 456, qualità ENTE URBANO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: p.Ila 456 - Piano Primo - Via Stazione.

Ente urbano [EU] sito in



Note: IMMOBILE PRESENTE NELLA MAPPA DEL CATASTO TERRENI COME ENTE URBANO MA NON CENSITO IN CATASTO FABBRICATI

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - PROPRIETA', sezione censuaria

CEPPALONI, foglio 16, particella 456, qualità ENTE URBANO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Ceppaloni (BN). In particolare il deposito, posto a piano terra, è costituito da quattro vani adibiti a deposito ed un bagno, oltre una corte esclusiva. La copertura è a terrazzo praticabile.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: p.Ila 456 - Piano Seminterrato - Via Stazione

Ente urbano [EU] sito in Ceppaloni (BN),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: p.Ila 456 - Piano Terra - Via Stazione

Ente urbano [EU] sito in Ceppaloni (BN),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: p.Ila 456 - Piano Primo - Via Stazione

Ente urbano [EU] sito in Ceppaloni (BN),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Società Sannita Gestione Crediti spa contro
iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 18/06/2018 ai nn. 6678/5415.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.Ila 456 - Piano Seminterrato - Via Stazione e p.Ila 456 - Piano Terra - Via Stazione e p.Ila 456 - Piano Primo - Via Stazione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo: p.Ila 456 - Piano Seminterrato - Via Stazione

Ente urbano [EU] sito in Ceppaloni (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: p.Ila 456 - Piano Terra - Via Stazione

Ente urbano [EU] sito in Ceppaloni (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: p.Ila 456 - Piano Primo - Via Stazione

Ente urbano [EU] sito in Ceppaloni (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
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:

Titolare/Proprietario: - , NATA A - PROPRIETA'
dal 20/09/2000 al 09/10/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di SANGIUOLO VITO ANTONIO, in data 20/09/2000, ai nn. 38812.

Titolare/Proprietario: - , NATA A - USO - -
, NATO A - NUDA PROPRIETA' dal 09/10/2006 ad oggi
(attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di IANNELLA GIOVANNI, in data 09/10/2006, ai nn. 22667/5844.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.Ila 456 - Piano Seminterrato - Via Stazione e p.Ila 456 - Piano Terra - Via Stazione e p.Ila 456 - Piano Primo - Via Stazione

7. PRATICHE EDILIZIE:

Ente urbano [EU] sito in
Numero pratica: C.E. in S. n.14 del 12-03-1990
Intestazione:
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: costruzione di una stalla, deposito attrezzi derrate alimentari e fienile
Oggetto: nuova costruzione
Dati precedenti relativi ai corpi: p.Ila 456 - Piano Seminterrato - Via Stazione e p.Ila 456 - Piano Terra - Via Stazione e p.Ila 456 - Piano Primo - Via Stazione

7.1 Conformità edilizia:

Ente urbano [EU]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'intero immobile di complessivi tre piani, autorizzato con C.E. in Sanatoria N.14/1990, prevedeva la realizzazione di un fabbricato adibito a box, stalla, deposito derrate alimentari e deposito attrezzi e derrate agricole. Attualmente l'immobile è destinato a deposito, uffici e abitazione. Le dimensioni planimetriche ed altimetriche sono conformi alla predetta C.E. in Sanatoria.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.Ila 456 - Piano Seminterrato - Via Stazione



Ente urbano [EU]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'intero immobile di complessivi tre piani, autorizzato con C.E. in Sanatoria N.14/1990, prevedeva la realizzazione di un fabbricato adibito a box, stalla, deposito derrate alimentari e deposito attrezzi e derrate agricole. Attualmente l'immobile è destinato a deposito, uffici e abitazione. Le dimensioni planimetriche ed altimetriche sono conformi alla predetta C.E. in Sanatoria.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 456 - Piano Terra - Via Stazione

Ente urbano [EU]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'intero immobile di complessivi tre piani, autorizzato con C.E. in Sanatoria N.14/1990, prevedeva la realizzazione di un fabbricato adibito a box, stalla, deposito derrate alimentari e deposito attrezzi e derrate agricole. Attualmente l'immobile è destinato a deposito, uffici e abitazione. Le dimensioni planimetriche ed altimetriche sono conformi alla predetta C.E. in Sanatoria.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 456 - Piano Primo - Via Stazione

7.2 Conformità urbanistica:**Ente urbano [EU]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	D4-AREE DI COMPLESSI INSEDIATIVI ESISTENTI AD USO ARTIGIANALE E-O COMMERCIALE per mq.129;

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 456 - Piano Seminterrato - Via Stazione

Ente urbano [EU]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	D4-AREE DI COMPLESSI INSEDIATIVI ESISTENTI AD USO ARTIGIANALE E-O COMMERCIALE per mq.129;

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 456 - Piano Terra - Via Stazione

Ente urbano [EU]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	D4-AREE DI COMPLESSI INSEDIATIVI ESISTENTI AD USO ARTIGIANALE E-O COMMERCIALE per mq.129;

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 456 - Piano Primo - Via Stazione

Descrizione: **Ente urbano [EU]** di cui al punto **p.lla 456 - Piano Seminterrato - Via Stazione**

Il fabbricato in oggetto è situato all'interno di un complesso edilizio adibito ad uso artigianale. Esso è ubicato in zona periferica del comune di Ceppaloni (BN) ed è costituito da un fabbricato suddiviso in tre piani fuori terra. In particolare la presente porzione è ubicata al piano seminterrato è adibita ad uso deposito e ufficio. Parte dell'immobile presenta una zona soppalcata in cui è stato realizzato un ufficio.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **214,00**

E' posto al piano: S1

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione discreta.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**



Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene il valore del seguente immobile riferito alle tabelle OMI per i locali adibiti a deposito, può essere adottato il valore minimo di € 270,00/mq. e per i locali adibiti ad ufficio il valore minimo di € 530,00/mq. di superficie lorda. Tale valori sono riferiti ad uno stato dell'immobile in normali condizioni. Così si è proceduto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in uno stato di conservazione normale adottando il valore medio OMI della zona in cui si trova moltiplicato per la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
DEPOSITO	sup reale lorda	126,00	1,00	126,00
UFFICIO	sup reale lorda	88,00	1,00	88,00
		214,00		214,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino



Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **Ente urbano [EU]** di cui al punto **p.IIa 456 - Piano Terra - Via Stazione**

Il fabbricato in oggetto è situato all'interno di un complesso edilizio adibito ad uso artigianale. Esso è ubicato in zona periferica del comune di Ceppaloni (BN) ed è costituito da un fabbricato suddiviso in tre piani fuori terra. In particolare la presente porzione è ubicata al piano terra ed è adibita ad uso ufficio.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **212,00**

E' posto al piano: T

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione discreta.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene il valore del seguente immobile riferito alle tabelle OMI per gli uffici, può essere adottato il valore minimo di € 530,00/mq. di superficie lorda. Tale valori sono riferiti ad uno stato dell'immobile in normali condizioni. Così si è proceduto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in uno stato di conservazione normale adottando il valore medio OMI della zona in cui si trova moltiplicato per la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
UFFICIO	sup reale lorda	189,00	1,00	189,00
BALCONE	sup reale lorda	18,00	0,60	10,80
BALCONE	sup reale lorda	5,00	0,60	3,00
		212,00		202,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il



sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **Ente urbano [EU]** di cui al punto **p.IIa 456 - Piano Primo - Via Stazione**

Il fabbricato in oggetto è situato all'interno di un complesso edilizio adibito ad uso artigianale. Esso è ubicato in zona periferica del comune di Ceppaloni (BN) ed è costituito da un fabbricato suddiviso in tre piani fuori terra. In particolare la presente porzione è ubicata al piano primo ed è adibita ad uso abitazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **70,00**

E' posto al piano: 1

ha un'altezza utile interna di circa m. H minima mt.2,50; H massima mt.3,30;

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione discreta.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:



Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene il valore del seguente immobile riferito alle tabelle OMI per le abitazioni di tipo economico, può essere adottato il valore minimo di € 580,00/mq. di superficie lorda. Tale valori sono riferiti ad uno stato dell'immobile in normali condizioni. Così si è proceduto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in uno stato di conservazione normale adottando il valore medio OMI della zona in cui si trova moltiplicato per la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup reale lorda	63,00	1,00	63,00
BALCONE	sup reale lorda	7,00	0,60	4,20
		70,00		67,20

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo adottando come parametro tecnico la superficie lorda in metri quadri. Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato dell'Unità Immobiliare oggetto di stima, è quello individuato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari (PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 - legge finanziaria 2007). Per cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I valori OMI sopra considerati sono riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea, restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza. Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli. Pertanto mediante considerazioni rapportate alla situazione reale dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si ritiene congruo applicare al valore OMI preso in considerazione le dovute riduzioni o maggiorazioni.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di CEPPALONI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La zona OMI in oggetto è la C1, zona semi centrale.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la zona OMI in oggetto per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale si ha un valore di mercato compreso tra un minimo di 580,00 €/mq ed un massimo di 660,00 €/mq. Invece per i magazzini in stato conservativo normale si ha un valore di mercato compreso tra un minimo di 270,00 €/mq ed un massimo di 330,00 €/mq..

8.3 Valutazione corpi:**p.Ila 456 - Piano Seminterrato - Via Stazione. Ente urbano [EU]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.594,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
DEPOSITO	126,00	€ 270,00	€ 34.020,00
UFFICIO	88,00	€ 530,00	€ 46.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.660,00
SPESE E COMPENSI TECNICI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E			€ -8.066,00



Valore corpo	€ 72.594,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 72.594,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 72.594,00

p.Ila 456 - Piano Terra - Via Stazione. Ente urbano [EU]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 96.735,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
UFFICIO	189,00	€ 530,00	€ 100.170,00
BALCONE	10,80	€ 530,00	€ 5.724,00
BALCONE	3,00	€ 530,00	€ 1.590,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 107.484,00
SPESE E COMPENSI TECNICI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E	€ -10.748,40
Valore corpo	€ 96.735,60
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 96.735,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 96.735,60

p.Ila 456 - Piano Primo - Via Stazione. Ente urbano [EU]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.078,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	63,00	€ 580,00	€ 36.540,00
BALCONE	4,20	€ 580,00	€ 2.436,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 38.976,00
SPESE E COMPENSI TECNICI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E	€ -3.897,60
Valore corpo	€ 35.078,40
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 35.078,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 35.078,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
p.Ila 456 - Piano Seminterrato - Via Stazione	Ente urbano [EU]	214,00	€ 72.594,00	€ 72.594,00
p.Ila 456 - Piano Terra - Via Stazione	Ente urbano [EU]	202,80	€ 96.735,60	€ 96.735,60
p.Ila 456 - Piano Primo - Via Stazione	Ente urbano [EU]	67,20	€ 35.078,40	€ 35.078,40

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 204.408,00
---	---------------------





Lotto: 005 - Fabbricato

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: p.lla 457 - Piano Terra - Via Stazione.

Ente urbano [EU] sito in

Note: IMMOBILE PRESENTE NELLA MAPPA DEL CATASTO TERRENI COME ENTE URBANO MA NON CENSITO IN CATASTO FABBRICATI

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - PROPRIETA' , sezione censuaria
CEPPALONI, foglio 16, particella 457, qualità ENTE URBANO

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IMMOBILE PRESENTE IN CATASTO TERRENI COME ENTE URBANO E NON CENSITO IN CATASTO FABBRICATI

Regolarizzabili mediante: ACCATASTAMENTO MEDIANTE PRESENTAZIONE PLANIMETRIA E DETERMINAZIONE RENDITA CATASTALE

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di Ceppaloni (BN). In particolare il deposito, posto a piano terra, è costituito da nove locali ognuno con il proprio ingresso dall'esterno. La copertura è a tetto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:



Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Società Sannita Gestione Crediti spa contro
iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 18/06/2018 ai nn. 6678/5415.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.la 457 - Piano Terra - Via Stazione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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:

Titolare/Proprietario: - , NATA A - PROPRIETA'
dal 20/09/2000 al 09/10/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di SANGIUOLO VITO ANTONIO, in data 20/09/2000, ai nn. 38812.

Titolare/Proprietario: - , NATA A - USO -
, NATO A - NUDA PROPRIETA' dal 09/10/2006 ad oggi
(attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di IANNELLA GIOVANNI, in data 09/10/2006, ai nn. 22667/5844.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Ente urbano [EU]



Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: TITOLO EDILIZIO ASSENTE

7.2 Conformità urbanistica:

Ente urbano [EU]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	D4-AREE DI COMPLESSI INSEDIATIVI ESISTENTI AD USO ARTIGIANALE E-O COMMERCIALE per mq.689;

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Ente urbano [EU]** di cui al punto **p.IIa 457 - Piano Terra - Via Stazione**

Il deposito è ubicato in zona periferica del comune di Ceppaloni (BN) ed è costituito da vari ambienti. La struttura portante è realizzata con travi in ferro. La compagnatura con materiale diverso, tra cui mattoni pieni, blocchi di cemento e lamiera. La copertura è in lamiera.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **742,00**

E' posto al piano: T

ha un'altezza utile interna di circa m. media 4.20

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione scarso.



Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Interna materiale: **al rustico** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso tipologia: **serranda** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene il valore del seguente immobile riferito alle tabelle OMI per i locali adibiti a magazzino, può essere adottato il valore minimo di € 270,00/mq. di superficie lorda. Tale valori sono riferiti ad uno stato dell'immobile in normali condizioni. Così si è proceduto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in uno stato di conservazione normale adottando il valore medio OMI della zona in cui si trova moltiplicato per la superficie lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
DEPOSITO	sup reale lorda	742,00	1,00	742,00



		742,00		742,00
--	--	--------	--	--------

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo adottando come parametro tecnico la superficie lorda in metri quadri. Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato dell'Unità Immobiliare oggetto di stima, è quello individuato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari (PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 - legge finanziaria 2007). Per cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I valori OMI sopra considerati sono riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea, restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza. Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli. Pertanto mediante considerazioni rapportate alla situazione reale dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si ritiene congruo applicare al valore OMI preso in considerazione le dovute riduzioni o maggiorazioni.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;



Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di CEPPALONI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La zona OMI in oggetto è la C1, zona urbana semi centrale.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per la zona OMI in oggetto per i magazzini in stato conservativo normale si ha un valore di mercato compreso tra un minimo di 270,00 €/mq ed un massimo di 330,00 €/mq. .

8.3 Valutazione corpi:

p.lla 457 - Piano Terra - Via Stazione. Ente urbano [EU]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 161.892,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
DEPOSITO	742,00	€ 270,00	€ 200.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 200.340,00
RIMOZIONE E CONFERIMENTO/SMALTIMENTO RIFIUTI detrazione di €			€ -20.460,00
SPESE E COMPENSI TECNICI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E			€ -17.988,00
Valore corpo			€ 161.892,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 161.892,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 161.892,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
p.lla 457 - Piano Terra - Via Stazione	Ente urbano [EU]	742,00	€ 161.892,00	€ 161.892,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

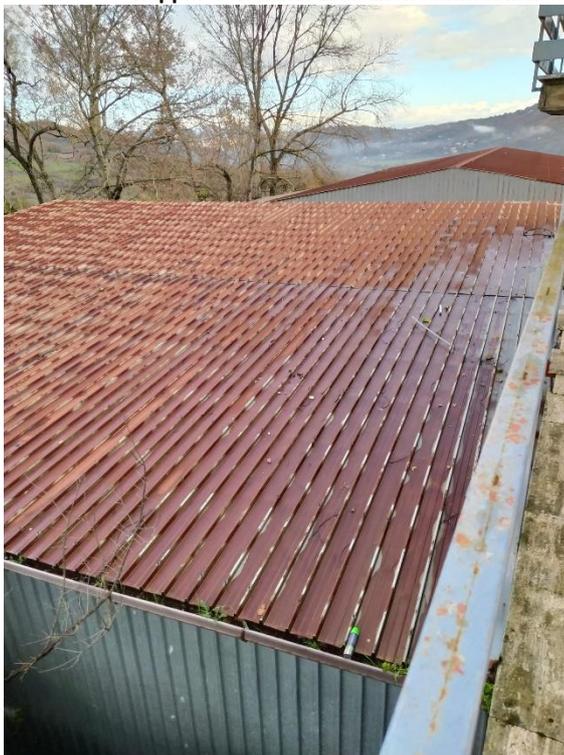
Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 161.892,00**







Lotto: 006 - Terreno e fabbricato

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: p.lla 458 - Terreno e cantina - Via Stazione.

residenziale sito in

Note: AREA A SERVIZIO DEI FABBRICATI P.LLA 455 - 456 - 457, CON ENTRO UN CANTINA INTERRATA
NON ACCATASTATA

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - USO - nato
a - NUDA PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria CEPPALONI, foglio 16,
particella 458, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 00.25.35, reddito domini-
cale: € 21,60, reddito agrario: € 12,44

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IMMOBILE DA ACCATASTARE COMPLETAMENTE
CON LA PRESENTAZIONE DEL TIPO MAPPALE E DELLE PLANIMETRIE
Regolarizzabili mediante: ACCATASTAMENTO MEDIANTE PRESENTAZIONE TPO MAPPALE E
PLANIMETRIA E DETERMINAZIONE RENDITA CATASTALE
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'area è ubicata in zona periferica del comune di Ceppaloni (BN). Adibita a servizio dei fabbricati
p.lle 455 - 456 - 457, presenta una cantina interrata non accatastata.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato



Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Società Sannita Gestione Crediti spa contro
iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 18/06/2018 ai nn. 6678/5415.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 458 - Terreno e cantina - Via Stazione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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:

Titolare/Proprietario: - , NATA A - PROPRIETA'
dal 20/09/2000 al 09/10/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di SANGIUOLO VITO ANTONIO, in data 20/09/2000, ai nn. 38812.

Titolare/Proprietario: - , NATA A - USO -
, NATO A - NUDA PROPRIETA' dal 09/10/2006 ad oggi
(attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di IANNELLA GIOVANNI, in data 09/10/2006, ai nn. 22667/5844.

7. PRATICHE EDILIZIE:



7.1 Conformità edilizia:**residenziale**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: TITOLO EDILIZIO ASSENTE

7.2 Conformità urbanistica:**residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	D3-AREE PER NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI ESISTENTI AD USO COMMERCIALE per mq.380; D4-AREE DI COMPLESSI INSEDIATIVI ESISTENTI AD USO ARTIGIANALE E-O COMMERCIALE per mq.2057; E-AREA DESTINATA AD USI AGRARI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **p.IIa 458 - Terreno e cantina - Via Stazione**

L'area è ubicata in zona periferica del comune di Ceppaloni (BN). Adibita a servizio dei fabbricati p.IIe 455 - 456 - 457, presenta una cantina interrata non accatastata.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di - Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto**1/1 di - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **2.601,00**

il terreno risulta di forma T

Tessitura prevalente media 4.20

Colture erbacee 1

Colture arboree 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione scarso.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene il valore del seguente immobile riferito alle tabelle OMI per i locali adibiti a magazzino, può essere adottato il valore di € 270,00/mq. di superficie lorda. Tale valori sono riferiti ad uno stato dell'immobile in normali condizioni. Così si è proceduto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in uno stato di conservazione normale adottando il valore medio OMI della zona in cui si trova moltiplicato per la superficie lorda. Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo il V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad



15.800,00 €/Ha per la qualità seminativo arborato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO SEMIN ARBOR	sup reale lorda	2.535,00	1,00	2.535,00
CANTINA	sup reale lorda	66,00	0,60	39,60
		2.601,00		2.574,60

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo adottando come parametro tecnico la superficie lorda in metri quadri. Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato dell'Unità Immobiliare oggetto di stima, è quello individuato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari (PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 - legge finanziaria 2007). Per cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I valori OMI sopra considerati sono riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea, restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza. Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli. Pertanto mediante considerazioni rapportate alla situazione reale dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si ritiene congruo applicare al valore OMI preso in considerazione le dovute riduzioni o maggiorazioni.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di CEPPALONI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La zona OMI in oggetto è la "C1", zona urbana semi centrale.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per i terreni agricoli invece, il valore si ha secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 15.800,00 €/Ha per la qualità seminativo arborato.

Per la zona OMI in oggetto per i magazzini in stato conservativo normale si ha un valore di mercato compreso tra un minimo di 270,00 €/mq ed un massimo di 330,00 €/mq. .

8.3 Valutazione corpi:**p.Ila 458 - Terreno e cantina - Via Stazione. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.757,84.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO SEMIN AR-BOR	2.535,00	€ 1,58	€ 4.005,30
CANTINA	39,60	€ 270,00	€ 10.692,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.697,30
SPESE E COMPENSI TECNICI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E			€ -2.939,46
Valore corpo			€ 11.757,84
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.757,84
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.757,84

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
p.Ila 458 - Terreno e cantina - Via Stazione	residenziale	2.574,60	€ 11.757,84	€ 11.757,84

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: **€ 11.757,84**





Lotto: 007 - Terreno e rudere

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: p.lla 192 - Porzione di immobile rudere.

agricolo sito in

Note: Trattasi di porzione di immobile ridotto a rudere e censito al catasto terreni come area fab dm con corte per una superficie totale di mq.270. Si precisa che esiste anche il sub 2 di proprietà di altra ditta.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:



Intestazione: - nata a - USO - nato
 a - NUDA PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria CEPPALONI, foglio 16,
 particella 192, subalterno 4, qualità Fabbr Rurale

Identificativo corpo: p.Ila 239 - terreno.

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - USO - nato
 a - NUDA PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria CEPPALONI, foglio 16,
 particella 239, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale 00.01.20, reddito domini-
 cale: € 1,02, reddito agrario: € 0,59

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto della presente relazione sono ubicati nella zona periferica del comune di Ceppaloni. Si compone di un area di risulta di un vecchio fabbricato rurale demolito e di un terreno agricolo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: p.Ila 192 - Porzione di immobile rudere
 agricolo sito in Ceppaloni (BN),
 Libero**

Identificativo corpo: p.Ila 239 - terreno



agricolo sito in Ceppaloni (BN),
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Società Sannita Gestione Crediti spa contro
iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 18/06/2018 ai nn. 6678/5415.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 192 - Porzione di immobile rudere e p.lla 239 - terreno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: p.lla 192 - Porzione di immobile rudere
agricolo sito in Ceppaloni (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: p.lla 239 - terreno
agricolo sito in Ceppaloni (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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:



Titolare/Proprietario: - , NATA A - USO - -
 , NATO A - NUDA PROPRIETA' dal 09/10/2006 ad oggi
 (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di IANNELLA GIOVANNI, in
 data 09/10/2006, ai nn. 22667/5844.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 192 - Porzione di immobile rudere e p.lla 239 - terreno

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 192 - Porzione di immobile rudere

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 239 - terreno

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	D4-AREE DI COMPLESSI INSIEDATIVI ESISTENTI AD USO ARTIGIANALE E-O COMMERCIALE per mq.278,92;

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 192 - Porzione di immobile rudere

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	D4-AREE DI COMPLESSI INSIEDATIVI ESISTENTI AD USO ARTIGIANALE E-O COMMERCIALE per mq.120;



Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 239 - terreno

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **p.lla 192 - Porzione di immobile rudere**

Area di risulta andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **135,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di area di risulta di vecchio immobile suddiviso in subalterni. Pertanto si è tenuto conto di metà superficie dell'area di risulta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AREA DI RISULTA	sup reale lorda	135,00	1,00	135,00
		135,00		135,00

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL Chimico
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL Chimico
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **p.lla 239 - terreno**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà



2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **120,00**

il terreno risulta di forma rettangolare

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni agricoli il valore si ha secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 15.800,00 €/Ha per la qualità seminativo arborato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	sup reale lorda	120,00	1,00	120,00
		120,00		120,00



Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo adottando come parametro tecnico la superficie lorda in metri quadri. Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato dell'Unità Immobiliare oggetto di stima, è quello individuato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari (PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 - legge finanziaria 2007). Per cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I valori OMI sopra considerati sono riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea, restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza. Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli. Pertanto mediante considerazioni rapportate alla situazione reale dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si ritiene congruo applicare al valore OMI preso in considerazione le dovute riduzioni o maggiorazioni.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;



Ufficio tecnico di CEPPALONI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per i terreni agricoli il valore si ha secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 15.800,00 €/Ha per la qualità seminativo arborato.

8.3 Valutazione corpi:

p.lla 192 - Porzione di immobile rudere. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 675,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AREA DI RISULTA	135,00	€ 5,00	€ 675,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 675,00
Valore corpo			€ 675,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 675,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 675,00

p.lla 239 - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 189,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO	120,00	€ 1,58	€ 189,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 189,60
Valore corpo			€ 189,60
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 189,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 189,60

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
p.lla 192 - Porzione di immobile rudere	agricolo	135,00	€ 675,00	€ 675,00
p.lla 239 - terreno	agricolo	120,00	€ 189,60	€ 189,60

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: € 864,60





Lotto: 008 - Terreno

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: p.la 131 - terreno.

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - USO - nato

a - NUDA PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria CEPPALONI, foglio 16,

particella 131, qualità Pascolo, classe U, superficie catastale 00.54.20, reddito dominicale: €

2,80, reddito agrario: € 1,40



Identificativo corpo: p.lla 132 - terreno.

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto1/1 di - **Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto1/1 di - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - USO - nato
 a - NUDA PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria CEPPALONI, foglio 16,
 particella 132, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 00.69.10, reddito dominicale:
 € 35,69, reddito agrario: € 30,33

Identificativo corpo: p.lla 312 - terreno.

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto1/1 di - **Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto1/1 di - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - USO - nato
 a - NUDA PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria CEPPALONI, foglio 16,
 particella 312, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 00.14.90, reddito dominicale: €
 6,54, reddito agrario: € 5,00

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto della presente relazione sono ubicati nella zona periferica del comune di Cep-
 paloni. Si compone di un terreno agricolo.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** artigianale a traffico locale**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: p.lla 131 - terreno
agricolo sito in Ceppaloni (BN),
Libero

Identificativo corpo: p.lla 132 - terreno
agricolo sito in Ceppaloni (BN),
Libero

Identificativo corpo: p.lla 312 - terreno
agricolo sito in Ceppaloni (BN),
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Società Sannita Gestione Crediti spa contro
iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 18/06/2018 ai nn. 6678/5415.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 131 - terreno e p.lla 132 - terreno e p.lla 312 - terreno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: p.lla 131 - terreno
agricolo sito in Ceppaloni (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: p.lla 132 - terreno
agricolo sito in Ceppaloni (BN),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
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: p.lla 312 - terreno
agricolo sito in Ceppaloni (BN),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
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:

Titolare/Proprietario: - , NATA A - USO - -
, NATO A - NUDA PROPRIETA' dal 09/10/2006 ad oggi
(attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di IANNELLA GIOVANNI, in
data 09/10/2006, ai nn. 22667/5844.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 131 - terreno e p.lla 132 - terreno e p.lla 312 - terreno

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo



Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 131 - terreno

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 132 - terreno

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 312 - terreno

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 131 - terreno

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	E-AREA DESTINATA AD USI AGRICOLI per mq.5709; BOSCHI-AREA BOSCO per mq.583; FIUMI-FASCIA RISPETTO FLUVIALE per mq.8; STR_CIM- RISPETTO STRADE CIMITERIALI per mq.701; STR_PROG- STRADE DI PROGETTO per mq

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 132 - terreno

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	D4-AREE DI COMPLESSI INSIEDATIVI ESISTENTI AD USO ARTIGIANALE E-O COMMERCIALE per mq.1490;

Note sulla conformità:



Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 312 - terreno

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **p.lla 131 - terreno**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **5.420,00**
il terreno risulta di forma irregolare

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----



Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 5.100,00 €/Ha per la qualità pascolo, 15.800,00 €/Ha per la qualità seminativo arborato e 12600,00 €/Ha per la qualità seminativo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	sup reale lorda	5.420,00	1,00	5.420,00
		5.420,00		5.420,00

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFU, LATERIZI, PIETrame, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **p.lla 132 - terreno**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto



Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto**1/1 di - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **6.910,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 5.100,00 €/Ha per la qualità pascolo, 15.800,00 €/Ha per la qualità seminativo arborato e 12600,00 €/Ha per la qualità seminativo.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	sup reale lorda	6.910,00	1,00	6.910,00
		6.910,00		6.910,00

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFU, LATERIZI, PIETRAME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFU, LATERIZI, PIETRAME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **p.lla 312 - terreno**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **1.490,00**

il terreno risulta di forma irregolare



Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 5.100,00 €/Ha per la qualità pascolo, 15.800,00 €/Ha per la qualità seminativo arborato e 12600,00 €/Ha per la qualità seminativo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	sup reale lorda	1.490,00	1,00	1.490,00
		1.490,00		1.490,00

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI



DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFU, LATERIZI, PIETRAMME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFU, LATERIZI, PIETRAMME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo adottando come parametro tecnico la superficie lorda in metri quadri. Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato dell'Unità Immobiliare oggetto di stima, è quello individuato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari (PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 - legge finanziaria 2007). Per cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I valori OMI sopra considerati sono riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea, restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza. Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli. Pertanto mediante considerazioni rapportate alla situazione reale dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si ritiene congruo applicare al valore OMI preso in considerazione le dovute riduzioni o maggiorazioni.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di CEPPALONI;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per i terreni agricoli il valore si ha secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 5.100,00 €/Ha per la qualità pascolo, 15.800,00 €/Ha per la qualità seminativo arborato e 12600,00 €/Ha per la qualità seminativo.

8.3 Valutazione corpi:

p.lla 131 - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € -52.213,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO	5.420,00	€ 0,51	€ 2.764,20

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.764,20
RIMOZIONE E CONFERIMENTO/SMALTIMENTO RIFIUTI detrazione di €	€ -54.978,00
Valore corpo	€ -52.213,80
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ -52.213,80
Valore complessivo diritto e quota	€ -52.213,80

p.lla 132 - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € -447.302,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO	6.910,00	€ 1,58	€ 10.917,80

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.917,80
RIMOZIONE E CONFERIMENTO/SMALTIMENTO RIFIUTI detrazione di €	€ -458.220,00
Valore corpo	€ -447.302,20
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ -447.302,20
Valore complessivo diritto e quota	€ -447.302,20

p.lla 312 - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.877,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO	1.490,00	€ 1,26	€ 1.877,40

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.877,40
Valore corpo	€ 1.877,40
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.877,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.877,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
p.lla 131 - terreno	agricolo	5.420,00	€ -52.213,80	€ -52.213,80
p.lla 132 - terreno	agricolo	6.910,00	€ -447.302,20	€ -447.302,20
p.lla 312 - terreno	agricolo	1.490,00	€ 1.877,40	€ 1.877,40

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: € -497.638,60



Lotto: 009 - Terreno

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: p.lla 163 - terreno.

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - USO - nato
 a - NUDA PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria CEPPALONI, foglio 16,
 particella 163, qualità Semin Arbor, classe 1, superficie catastale 00.06.10, reddito dominicale:
 € 6,30, reddito agrario: € 3,62

Identificativo corpo: p.Ila 165 - terreno.

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - USO - nato
 a - NUDA PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria CEPPALONI, foglio 16,
 particella 165, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 00.01.70, reddito dominicale: €
 1,54, reddito agrario: € 0,88

Identificativo corpo: p.Ila 339 - terreno.

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - USO - nato
 a - NUDA PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria CEPPALONI, foglio 16,
 particella 339, qualità Semin Arbor, classe 1, superficie catastale 00.11.60, reddito dominicale:
 € 11,98, reddito agrario: € 6,89

Identificativo corpo: p.Ila 442 - terreno.



agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - USO - nato

a - NUDA PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria CEPPALONI, foglio 16, particella 442, qualità Semin Arbor, classe 1, superficie catastale 00.12.87, reddito dominicale: € 13,29, reddito agrario: € 7,64

Identificativo corpo: p.lla 443 - terreno.

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - USO - nato

a - NUDA PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria CEPPALONI, foglio 16, particella 443, qualità Semin Arbor, classe 1, superficie catastale 00.04.13, reddito dominicale: € 4,27, reddito agrario: € 2,45

Identificativo corpo: p.lla 454 - terreno.

agricolo sito in

Note: Sulla particella di terreno insiste un vecchio fabbricato abbandonato (abbisognevole di ristrutturazione totale) realizzato in muratura portante di tufo per una superficie lorda di mq.50. Lo stesso non risulta censito in catasto.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:



- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - USO - nato
a - NUDA PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria CEPPALONI, foglio 16,
particella 454, qualità Semin Arbor, classe 2, superficie catastale 00.17.42, reddito dominicale:
€ 14,84, reddito agrario: € 8,55

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto della presente relazione sono ubicati nella zona periferica del comune di Ceppaloni. Si compone di un terreno agricolo.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: artigianale a traffico locale
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: p.Ila 163 - terreno
agricolo sito in Ceppaloni (BN),
Libero**

**Identificativo corpo: p.Ila 165 - terreno
agricolo sito in Ceppaloni (BN),
Libero**

**Identificativo corpo: p.Ila 339 - terreno
agricolo sito in Ceppaloni (BN),
Libero**

**Identificativo corpo: p.Ila 442 - terreno
agricolo sito in Ceppaloni (BN),
Libero**



**Identificativo corpo: p.lla 443 - terreno
agricolo sito in Ceppaloni (BN),
Libero**

**Identificativo corpo: p.lla 454 - terreno
agricolo sito in Ceppaloni (BN),
Libero**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Società Sannita Gestione Crediti spa contro
iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 18/06/2018 ai nn. 6678/5415.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 163 - terreno e p.lla 165 - terreno e p.lla 339 - terreno e p.lla
442 - terreno e p.lla 443 - terreno e p.lla 454 - terreno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: p.lla 163 - terreno
agricolo sito in Ceppaloni (BN),**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al mo-
mento della perizia:** Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: p.lla 165 - terreno
agricolo sito in Ceppaloni (BN),**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al mo-
mento della perizia:** Nessuna.



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: p.lla 339 - terreno

agricolo sito in Ceppaloni (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: p.lla 442 - terreno

agricolo sito in Ceppaloni (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: p.lla 443 - terreno

agricolo sito in Ceppaloni (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: p.lla 454 - terreno
agricolo sito in Ceppaloni (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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:

Titolare/Proprietario: - , NATA A - USO - -
, NATO A - NUDA PROPRIETA' dal 09/10/2006 ad oggi
(attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di IANNELLA GIOVANNI, in
data 09/10/2006, ai nn. 22667/5844.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 163 - terreno e p.lla 165 - terreno e p.lla 339 - terreno e p.lla
442 - terreno e p.lla 443 - terreno e p.lla 454 - terreno

Titolare/Proprietario: - , NATA A - PROPRIETA'
dal 20/09/2000 al 09/10/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di SANGIUOLO VITO
ANTONIO, in data 20/09/2000, ai nn. 38812.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 454 - terreno

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 163 - terreno

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 165 - terreno

agricolo



Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 339 - terreno

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 442 - terreno

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 443 - terreno

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 454 - terreno

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	D3-AREE PER NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI ESISTENTI AD USO COMMERCIALE per mq.610;

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 163 - terreno

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	D3-AREE PER NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI ESISTENTI AD USO COMMERCIALE per mq.170;

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 165 - terreno

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------



In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	D3-AREE PER NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI ESISTENTI AD USO COMMERCIALE per mq.442; E-AREA DESTINATA AD USI AGRICOLI per mq.718; BOSCHI-AREA BOSCO per mq.417

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 339 - terreno

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	D3-AREE PER NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI ESISTENTI AD USO COMMERCIALE per mq.413;

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 442 - terreno

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 443 - terreno

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D3-AREE PER NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI ESISTENTI AD USO COMMERCIALE per mq.1742;

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 454 - terreno



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **p.lla 163 - terreno**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di - Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto**1/1 di - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **610,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 5.100,00 €/Ha per la qualità pascolo, 15.800,00 €/Ha per la qualità seminativo arborato e 12600,00 €/Ha per la qualità seminativo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	sup reale lorda	610,00	1,00	610,00
		610,00		610,00

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFU, LATERIZI, PIETRAME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFU, LATERIZI, PIETRAME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **agricolo di cui al punto p.lla 165 - terreno**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà



2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **170,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 5.100,00 €/Ha per la qualità pascolo, 15.800,00 €/Ha per la qualità seminativo arborato e 12600,00 €/Ha per la qualità seminativo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	sup reale lorda	170,00	1,00	170,00
		170,00		170,00



Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFU, LATERIZI, PIETRAMME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFU, LATERIZI, PIETRAMME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **p.lla 339 - terreno**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **1.160,00**

il terreno risulta di forma irregolare



Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 5.100,00 €/Ha per la qualità pascolo, 15.800,00 €/Ha per la qualità seminativo arborato e 12600,00 €/Ha per la qualità seminativo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	sup reale lorda	1.160,00	1,00	1.160,00
		1.160,00		1.160,00

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai



fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFU, LATERIZI, PIETRAME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFU, LATERIZI, PIETRAME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **p.IIa 442 - terreno**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **1.287,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:



Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 5.100,00 €/Ha per la qualità pascolo, 15.800,00 €/Ha per la qualità seminativo arborato e 12600,00 €/Ha per la qualità seminativo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	sup reale lorda	1.287,00	1,00	1.287,00
		1.287,00		1.287,00

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL Chimico
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL Chimico
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFU, LATERIZI, PIETRAME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO
 Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFU, LATERIZI, PIETRAME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **p.IIa 443 - terreno**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **413,00**
 il terreno risulta di forma irregolare

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----



Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 5.100,00 €/Ha per la qualità pascolo, 15.800,00 €/Ha per la qualità seminativo arborato e 12600,00 €/Ha per la qualità seminativo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	sup reale lorda	413,00	1,00	413,00
		413,00		413,00

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFU, LATERIZI, PIETRAME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO
 Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO



PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUF, LATERIZI, PIETREME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO . Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **agricolo di cui al punto p.IIa 454 - terreno**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **1.792,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:



L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 5.100,00 €/Ha per la qualità pascolo, 15.800,00 €/Ha per la qualità seminativo arborato e 12600,00 €/Ha per la qualità seminativo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	sup reale lorda	1.742,00	1,00	1.742,00
FABBRICATO	sup reale lorda	50,00	1,00	50,00
		1.792,00		1.792,00

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFU, LATERIZI, PIETRAMME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFU, LATERIZI, PIETRAMME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo adottando come parametro tecnico la superficie lorda in metri quadri. Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato dell'Unità Immobiliare oggetto di stima, è quello individuato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari (PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 - legge finanziaria 2007). Per cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I valori OMI sopra considerati sono riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea, restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza. Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli. Pertanto mediante considerazioni rapportate alla situazione reale dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si ritiene congruo applicare al valore OMI preso in considerazione le dovute riduzioni o maggiorazioni.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di CEPPALONI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per i terreni agricoli il valore si ha secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 5.100,00 €/Ha per la qualità pascolo, 15.800,00 €/Ha per la qualità seminativo arborato e 12600,00 €/Ha per la qualità seminativo.

8.3 Valutazione corpi:

p.lla 163 - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 963,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO	610,00	€ 1,58	€ 963,80



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 963,80
Valore corpo	€ 963,80
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 963,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 963,80

p.Ila 165 - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 214,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO	170,00	€ 1,26	€ 214,20

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 214,20
Valore corpo	€ 214,20
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 214,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 214,20

p.Ila 339 - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.832,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO	1.160,00	€ 1,58	€ 1.832,80

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.832,80
Valore corpo	€ 1.832,80
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.832,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.832,80

p.Ila 442 - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.033,46.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO	1.287,00	€ 1,58	€ 2.033,46

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.033,46
Valore corpo	€ 2.033,46
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.033,46
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.033,46

p.Ila 443 - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 652,54.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO	413,00	€ 1,58	€ 652,54

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 652,54
Valore corpo	€ 652,54
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 652,54
Valore complessivo diritto e quota	€ 652,54

p.Ila 454 - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.752,36.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO	1.742,00	€ 1,58	€ 2.752,36
FABBRICATO	50,00	€ 200,00	€ 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.752,36
Valore corpo			€ 12.752,36
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.752,36
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.752,36

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
p.lla 163 - terreno	agricolo	610,00	€ 963,80	€ 963,80
p.lla 165 - terreno	agricolo	170,00	€ 214,20	€ 214,20
p.lla 339 - terreno	agricolo	1.160,00	€ 1.832,80	€ 1.832,80
p.lla 442 - terreno	agricolo	1.287,00	€ 2.033,46	€ 2.033,46
p.lla 443 - terreno	agricolo	413,00	€ 652,54	€ 652,54
p.lla 454 - terreno	agricolo	1.792,00	€ 12.752,36	€ 12.752,36

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

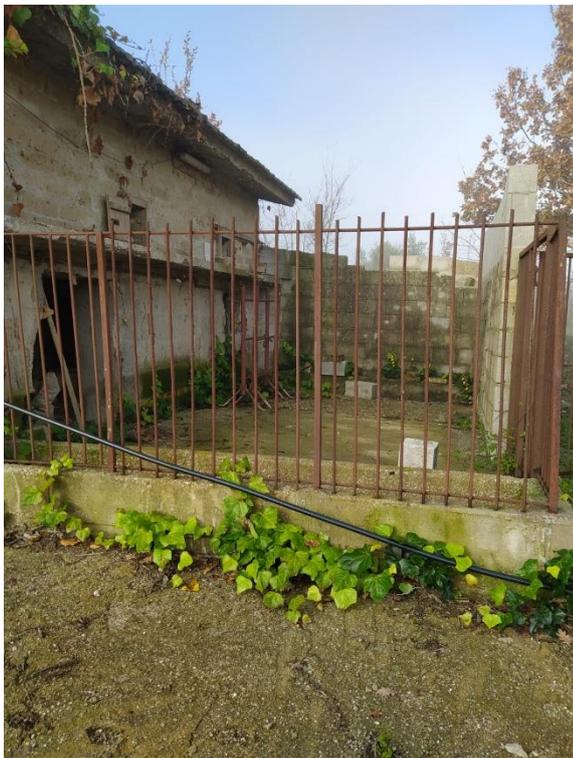
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: **€ 18.449,16**





Lotto: 010 - Terreno

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: p.lla 117 - terreno.

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - USO - nato
a - NUDA PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria CEPPALONI, foglio 16,
particella 117, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 01.20.40, reddito dominicale: €
52,85, reddito agrario: € 40,42

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nella zona periferica del comune di Ceppaloni. Si compone di un terreno agricolo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Società Sannita Gestione Crediti spa contro
iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 18/06/2018 ai nn. 6678/5415.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 117 - terreno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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:

Titolare/Proprietario: - , NATA A - USO -
, NATO A - NUDA PROPRIETA' dal 09/10/2006 ad oggi
(attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di IANNELLA GIOVANNI, in data 09/10/2006, ai nn. 22667/5844.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------



In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	E-AREA DESTINATA AD USI AGRICOLI per mq.5411; BOSCHI-AREA BOSCO per mq.832; FIUMI-FASCIA RISPETTO FLUVIALE per mq.384; STR_CIM-RISPETTO STRADE CIMITERIALI per mq.5937; STR_PROG-STRADE DI PROGETTO per

Note sulla conformità:

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **p.lla 117 - terreno**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **12.040,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 12600,00 €/Ha per la qualità seminativo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	sup reale lorda	12.040,00	1,00	12.040,00
		12.040,00		12.040,00

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFU, LATERIZI, PIETrame, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA



ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO

. Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFU, LATERIZI, PIETREME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO . Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo adottando come parametro tecnico la superficie lorda in metri quadri. Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato dell'Unità Immobiliare oggetto di stima, è quello individuato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari (PROVVIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 - legge finanziaria 2007). Per cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I valori OMI sopra considerati sono riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea, restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza. Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli. Pertanto mediante considerazioni rapportate alla situazione reale dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si ritiene congruo applicare al valore OMI preso in considerazione le dovute riduzioni o maggiorazioni.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di CEPPALONI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per i terreni agricoli il valore si ha secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 12600,00 €/Ha per la qualità seminativo.

.



8.3 Valutazione corpi:**p.lla 117 - terreno. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.170,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO	12.040,00	€ 1,26	€ 15.170,40

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 15.170,40
Valore corpo	€ 15.170,40
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.170,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.170,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
p.lla 117 - terreno	agricolo	12.040,00	€ 15.170,40	€ 15.170,40

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: **€ 15.170,40****Lotto: 011 - Terreno**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: p.lla 131 - terreno.

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - USO - nato
a - NUDA PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria CEPPALONI, foglio 22,
particella 131, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 00.31.40, reddito dominicale:
€ 9,46, reddito agrario: € 8,38

Identificativo corpo: p.lla 132 - terreno.

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - USO - nato
a - NUDA PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria CEPPALONI, foglio 22,
particella 132, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 00.30.90, reddito dominicale:
€ 8,90, reddito agrario: € 7,93

Identificativo corpo: p.lla 133 - terreno.

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto



1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - USO - nato
a - NUDA PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria CEPPALONI, foglio 22,
particella 133, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 00.30.10, reddito dominicale:
€ 10,85, reddito agrario: € 9,46

Identificativo corpo: p.lla 134 - terreno.

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - USO - nato
a - NUDA PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria CEPPALONI, foglio 22,
particella 134, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 00.10.10, reddito dominicale:
€ 2,35, reddito agrario: € 0,16

Identificativo corpo: p.lla 135 - terreno.

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - USO - nato
 a - NUDA PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria CEPPALONI, foglio 22,
 particella 135, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 00.24.90, reddito dominicale:
 € 12,86, reddito agrario: € 10,93

Identificativo corpo: p.lla 136 - terreno.

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - USO - nato
 a - NUDA PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria CEPPALONI, foglio 22,
 particella 136, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 00.13.60, reddito dominicale:
 € 3,16, reddito agrario: € 0,21

Identificativo corpo: p.lla 129 sub 3 - porzione di immobile rudere.

Fabbricato rurale [R] sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - USO - nato
 a - NUDA PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria CEPPALONI, foglio 22,
 particella 129, subalterno 3, qualità Fabbr Rurale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):



L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nella zona periferica del comune di Ceppaloni. Si compone di un terreno agricolo.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: artigianale a traffico locale
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: p.lla 131 - terreno agricolo sito in Ceppaloni (BN),
Libero

Identificativo corpo: p.lla 132 - terreno agricolo sito in Ceppaloni (BN),
Libero

Identificativo corpo: p.lla 133 - terreno agricolo sito in Ceppaloni (BN),
Libero

Identificativo corpo: p.lla 134 - terreno agricolo sito in Ceppaloni (BN),
Libero

Identificativo corpo: p.lla 135 - terreno agricolo sito in Ceppaloni (BN),
Libero

Identificativo corpo: p.lla 136 - terreno agricolo sito in Ceppaloni (BN),
Libero

Identificativo corpo: p.lla 129 sub 3 - porzione di immobile rudere
Fabbricato rurale [R] sito in Ceppaloni (BN),
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Società Sannita Gestione Crediti spa contro
iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 18/06/2018 ai nn. 6678/5415.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 131 - terreno e p.lla 132 - terreno e p.lla 133 - terreno e p.lla
134 - terreno e p.lla 135 - terreno e p.lla 136 - terreno

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Società Sannita Gestione Crediti spa contro
iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 18/06/2018 ai nn. 6678/5415.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 129 sub 3 - porzione di immobile rudere

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: p.lla 131 - terreno
sito in Ceppaloni (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al mo-
mento della perizia:** Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: p.lla 132 - terreno
sito in Ceppaloni (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al mo-
mento della perizia:** Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: p.lla 133 - terreno
sito in Ceppaloni (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: p.lla 134 - terreno
sito in Ceppaloni (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: p.lla 135 - terreno
sito in Ceppaloni (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: p.lla 136 - terreno
sito in Ceppaloni (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:



Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
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: p.lla 129 sub 3 - porzione di immobile rudere
Fabbricato rurale [R] sito in Ceppaloni (BN),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
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:

Titolare/Proprietario: - , NATA A - USO - -
, NATO A - NUDA PROPRIETA' dal 09/10/2006 ad oggi
(attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di IANNELLA GIOVANNI, in data 09/10/2006, ai nn. 22667/5844.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 131 - terreno e p.lla 132 - terreno e p.lla 133 - terreno e p.lla 134 - terreno e p.lla 135 - terreno e p.lla 136 - terreno

Titolare/Proprietario: - , NATA A - USO - -
, NATO A - NUDA PROPRIETA' dal 09/10/2006 ad oggi
(attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di IANNELLA GIOVANNI, in data 09/10/2006, ai nn. 22667/5844.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 129 sub 3 - porzione di immobile rudere

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 131 - terreno



agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 132 - terreno

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 133 - terreno

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 134 - terreno

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 135 - terreno

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 136 - terreno

Fabbricato rurale [R]

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 129 sub 3 - porzione di immobile rudere

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	E - AREA DESTINATA AD USI AGRICOLI

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 131 - terreno

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI



	BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	E - AREA DESTINATA AD USI AGRICOLI

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 132 - terreno

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	E - AREA DESTINATA AD USI AGRICOLI

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 133 - terreno

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	E-AREA DESTINATA AD USI AGRICOLI per mq.1010; BOSCHI-AREA BOSCO per mq.518

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 134 - terreno

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	E-AREA DESTINATA AD USI AGRICOLI per mq.2490; BOSCHI-AREA BOSCO per mq.252

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 135 - terreno

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------



In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	E-AREA DESTINATA AD USI AGRICOLI per mq.1368; BOSCHI-AREA BOSCO per mq.1098

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 136 - terreno

Fabbricato rurale [R]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	E-AREA DESTINATA AD USI AGRICOLI per mq.62,78; BOSCHI-AREA BOSCO per mq.62,78

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 129 sub 3 - porzione di immobile rudere

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **p.lla 131 - terreno**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **3.140,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 15800,00 €/Ha per la qualità seminativo arborato, 20500,00 €/Ha per la qualità uliveto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO - SEMIN ARB	sup reale lorda	525,00	1,00	525,00
TERRENO - ULIVETO	sup reale lorda	2.615,00	1,00	2.615,00
		3.140,00		3.140,00

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il



sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFU, LATERIZI, PIETRAME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFU, LATERIZI, PIETRAME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **agricolo di cui al punto p.IIa 132 - terreno**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **3.090,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:



Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 15800,00 €/Ha per la qualità seminativo arborato, 20500,00 €/Ha per la qualità uliveto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO - SEMIN ARB	sup reale lorda	359,00	1,00	359,00
TERRENO - ULIVETO	sup reale lorda	2.731,00	1,00	2.731,00
		3.090,00		3.090,00

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFI, LATERIZI, PIETRAMME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFI, LATERIZI, PIETRAMME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **agricolo di cui al punto p.IIa 133 - terreno**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **3.010,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:



Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 15800,00 €/Ha per la qualità seminativo arborato, 20500,00 €/Ha per la qualità uliveto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO - SEMIN ARB	sup reale lorda	1.191,00	1,00	1.191,00
TERRENO - ULIVETO	sup reale lorda	1.819,00	1,00	1.819,00
		3.010,00		3.010,00

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFI, LATERIZI, PIETRAMME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO . Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFI, LATERIZI, PIETRAMME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO . Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **p.Ila 134 - terreno**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **1.010,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 6100,00 €/Ha per la qualità bosco ceduo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOSCO CEDUO	sup reale lorda	1.010,00	1,00	1.010,00
		1.010,00		1.010,00

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo
 Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di



materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFU, LATERIZI, PIETRAMME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO . Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFU, LATERIZI, PIETRAMME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO . Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **p.IIa 135 - terreno**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **2.490,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 15800,00 €/Ha per la qualità seminativo arborato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO - SEMIN ARB	sup reale lorda	2.490,00	1,00	2.490,00
		2.490,00		2.490,00

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFI, LATERIZI, PIETRAMME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO . Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFI, LATERIZI, PIETRAMME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO . Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **p.lla 136 - terreno**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **1.360,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 6100,00 €/Ha per la qualità bosco ceduo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOSCO CEDUO	sup reale lorda	1.360,00	1,00	1.360,00
		1.360,00		1.360,00

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFI, LATERIZI, PIETRAMME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO . Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFI, LATERIZI, PIETRAMME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO . Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **p.IIa 129 sub 3 - porzione di immobile rudere**

Porzione di fabbricato rurale

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **33,00**

Caratteristiche descrittive:



Componenti edilizie e costruttive:Pavim. Interna materiale: **al rustico** condizioni: **scarse**Portone di ingresso tipologia: **serranda** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanic** condizioni: **sufficienti****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di area di risulta di vecchio immobile suddiviso in subalterni. Pertanto si è tenuto conto di metà superficie dell'area di risulta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AREA DI RISULTA	sup reale lorda	33,00	1,00	33,00
		33,00		33,00



Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFU, LATERIZI, PIETRAME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFU, LATERIZI, PIETRAME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima dell' immobile in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo adottando come parametro tecnico la superficie lorda in metri quadri. Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato dell' Unità Immobiliare oggetto di stima, è quello individuato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari (PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in



materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 - legge finanziaria 2007). Per cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I valori OMI sopra considerati sono riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea, restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza. Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli. Pertanto mediante considerazioni rapportate alla situazione reale dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si ritiene congruo applicare al valore OMI preso in considerazione le dovute riduzioni o maggiorazioni.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di CEPPALONI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per i terreni agricoli il valore si ha secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 15800,00 €/Ha per la qualità seminativo arborato, 20500,00 €/Ha per la qualità uliveto e 6100,00 €/Ha per la qualità bosco ceduo.

8.3 Valutazione corpi:

p.Ila 131 - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.190,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO - SEMIN ARB	525,00	€ 1,58	€ 829,50
TERRENO - ULIVETO	2.615,00	€ 2,05	€ 5.360,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.190,25
Valore corpo			€ 6.190,25
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.190,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.190,25

p.Ila 132 - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.165,77.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO - SEMIN ARB	359,00	€ 1,58	€ 567,22
TERRENO - ULIVETO	2.731,00	€ 2,05	€ 5.598,55
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.165,77
Valore corpo			€ 6.165,77



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.165,77
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.165,77

p.Ila 133 - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.610,73.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO - SEMIN ARB	1.191,00	€ 1,58	€ 1.881,78
TERRENO - ULIVETO	1.819,00	€ 2,05	€ 3.728,95
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.610,73
Valore corpo			€ 5.610,73
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.610,73
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.610,73

p.Ila 134 - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 616,10.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOSCO CEDUO	1.010,00	€ 0,61	€ 616,10
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 616,10
Valore corpo			€ 616,10
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 616,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 616,10

p.Ila 135 - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.934,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO - SEMIN ARB	2.490,00	€ 1,58	€ 3.934,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.934,20
Valore corpo			€ 3.934,20
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.934,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.934,20

p.Ila 136 - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 829,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOSCO CEDUO	1.360,00	€ 0,61	€ 829,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 829,60
Valore corpo			€ 829,60
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 829,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 829,60

p.Ila 129 sub 3 - porzione di immobile rudere. Fabbricato rurale [R]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 165,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AREA DI RISULTA	33,00	€ 5,00	€ 165,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 165,00
Valore corpo	€ 165,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 165,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 165,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
p.lla 131 - terreno	agricolo	3.140,00	€ 6.190,25	€ 6.190,25
p.lla 132 - terreno	agricolo	3.090,00	€ 6.165,77	€ 6.165,77
p.lla 133 - terreno	agricolo	3.010,00	€ 5.610,73	€ 5.610,73
p.lla 134 - terreno	agricolo	1.010,00	€ 616,10	€ 616,10
p.lla 135 - terreno	agricolo	2.490,00	€ 3.934,20	€ 3.934,20
p.lla 136 - terreno	agricolo	1.360,00	€ 829,60	€ 829,60
p.lla 129 sub 3 - porzione di immobile rudere	Fabbricato rurale [R]	33,00	€ 165,00	€ 165,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: € 23.511,65

**Lotto: 012 - Terreno**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: p.lla 694 - terreno.

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - USO - nato
a - NUDA PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria CEPPALONI, foglio 22,
particella 694, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 00.53.14, reddito dominicale: €
13,72, reddito agrario: € 12,35

Identificativo corpo: p.lla 695 - terreno.

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - USO - nato
a - NUDA PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria CEPPALONI, foglio 22,
particella 695, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 00.03.56, reddito dominicale: €
0,92, reddito agrario: € 0,83

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):



L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nella zona periferica del comune di Ceppaloni. Si compone di un terreno agricolo.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: artigianale a traffico locale
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: p.lla 694 - terreno agricolo sito in Ceppaloni (BN),
Libero

Identificativo corpo: p.lla 695 - terreno agricolo sito in Ceppaloni (BN),
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Società Sannita Gestione Crediti spa contro
iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 18/06/2018 ai nn. 6678/5415.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 694 - terreno e p.lla 695 - terreno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: p.lla 694 - terreno agricolo sito in Ceppaloni (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: p.lla 695 - terreno
 agricolo sito in Ceppaloni (BN),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
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:

Titolare/Proprietario: - , NATA A - USO - -
 , NATO A - NUDA PROPRIETA' dal 09/10/2006 ad oggi
 (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di IANNELLA GIOVANNI, in
 data 09/10/2006, ai nn. 22667/5844.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 694 - terreno e p.lla 695 - terreno

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 694 - terreno

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 695 - terreno

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------



In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	C1-AREE RESIDENZIALI URBANIZZATE PER EDILIZIA PRIVATA per mq.2724; FTP2-AREE PREORDINATE ALL'ESPROPRIO per mq.2591

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 694 - terreno

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	C1-AREE RESIDENZIALI URBANIZZATE PER EDILIZIA PRIVATA per mq.55; CP1-AREE PER COMPLESSI INSIEDIATIVI DI EDILIZIA PUBBLICA GIA' URBANIZZATE per mq.2

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 695 - terreno

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **p.lla 694 - terreno**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **5.314,00**

il terreno risulta di forma irregolare



Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 20500,00 €/Ha per la qualità uliveto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO - ULIVETO	sup reale lorda	5.314,00	1,00	5.314,00
		5.314,00		5.314,00

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai



- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **356,00**
il terreno risulta di forma irregolare

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 20500,00 €/Ha per la qualità uliveto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO - ULIVETO	sup reale lorda	356,00	1,00	356,00
		356,00		356,00



materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 - legge finanziaria 2007). Per cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I valori OMI sopra considerati sono riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea, restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza. Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli. Pertanto mediante considerazioni rapportate alla situazione reale dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si ritiene congruo applicare al valore OMI preso in considerazione le dovute riduzioni o maggiorazioni.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di CEPPALONI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per i terreni agricoli il valore si ha secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 15800,00 €/Ha per la qualità seminativo arborato, 20500,00 €/Ha per la qualità uliveto e 6100,00 €/Ha per la qualità bosco ceduo.

8.3 Valutazione corpi:

p.Ila 694 - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.893,70.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO - ULIVETO	5.314,00	€ 2,05	€ 10.893,70
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.893,70
Valore corpo			€ 10.893,70
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.893,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.893,70

p.Ila 695 - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 729,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO - ULIVETO	356,00	€ 2,05	€ 729,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 729,80
Valore corpo			€ 729,80
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 729,80



Valore complessivo diritto e quota

€ 729,80

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
p.lla 694 - terreno	agricolo	5.314,00	€ 10.893,70	€ 10.893,70
p.lla 695 - terreno	agricolo	356,00	€ 729,80	€ 729,80

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: **€ 11.623,50****Lotto: 013 - Terreno**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: p.lla 32 - terreno.

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - USO - nato
a - NUDA PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria CEPPALONI, foglio 23,
particella 32, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 00.11.80, reddito dominicale: €
2,74, reddito agrario: € 0,18

Identificativo corpo: p.lla 44 - terreno.

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - USO - nato
a - NUDA PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria CEPPALONI, foglio 23,
particella 44, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale 00.15.70, reddito dominicale: €
3,65, reddito agrario: € 0,24

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nella zona periferica del comune di



Ceppaloni. Si compone di un terreno agricolo.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: artigianale a traffico locale
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: p.lla 32 - terreno
agricolo sito in Ceppaloni (BN),
Libero

Identificativo corpo: p.lla 44 - terreno
agricolo sito in Ceppaloni (BN),
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Società Sannita Gestione Crediti spa contro
iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 18/06/2018 ai nn. 6678/5415.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 32 - terreno e p.lla 44 - terreno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: p.lla 32 - terreno
agricolo sito in Ceppaloni (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: p.lla 44 - terreno
 agricolo sito in Ceppaloni (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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:

Titolare/Proprietario: - , NATA A - USO - -
 , NATO A - NUDA PROPRIETA' dal 09/10/2006 ad oggi
 (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di IANNELLA GIOVANNI, in
 data 09/10/2006, ai nn. 22667/5844.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 32 - terreno e p.lla 44 - terreno

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 32 - terreno

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 44 - terreno

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI



	BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	E-AREA DESTINATA AD USI AGRICOLI per mq.1368; BOSCHI-AREA BOSCO per mq.1098

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 32 - terreno

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	E - AREA DESTINATA AD USI AGRICOLI per mq.333; FSP-AREE DESTINATIA SPAZI PER PARCHI NATURALI per mq.1237; BOSCHI-AREA BOSCO per mq.1458; IDROG-IDROGEOLOGICO per mq.1515;0;

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 44 - terreno

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **p.lla 32 - terreno**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **1.180,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 6100,00 €/Ha per la qualità bosco ceduo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOSCO CEDUO	sup reale lorda	1.180,00	1,00	1.180,00
		1.180,00		1.180,00

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il



sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFU, LATERIZI, PIETRAME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFU, LATERIZI, PIETRAME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **p.IIa 44 - terreno**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:



- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **1.570,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 6100,00 €/Ha per la qualità bosco ceduo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BOSCO CEDUO	sup reale lorda	1.570,00	1,00	1.570,00
		1.570,00		1.570,00



quello individuato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari (PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 - legge finanziaria 2007). Per cui il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. I valori OMI sopra considerati sono riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea, restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza. Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli. Pertanto mediante considerazioni rapportate alla situazione reale dell'immobile oggetto di stima, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si ritiene congruo applicare al valore OMI preso in considerazione le dovute riduzioni o maggiorazioni.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di CEPPALONI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per i terreni agricoli il valore si ha secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 15800,00 €/Ha per la qualità seminativo arborato, 20500,00 €/Ha per la qualità uliveto e 6100,00 €/Ha per la qualità bosco ceduo.

8.3 Valutazione corpi:

p.Ila 32 - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 719,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOSCO CEDUO	1.180,00	€ 0,61	€ 719,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 719,80
Valore corpo			€ 719,80
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 719,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 719,80

p.Ila 44 - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 957,70.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOSCO CEDUO	1.570,00	€ 0,61	€ 957,70
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 957,70



Valore corpo	€ 957,70
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 957,70
Valore complessivo diritto e quota	€ 957,70

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
p.lla 32 - terreno	agricolo	1.180,00	€ 719,80	€ 719,80
p.lla 44 - terreno	agricolo	1.570,00	€ 957,70	€ 957,70

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: **€ 1.677,50**



Lotto: 014 - Terreno

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: p.lla 57 - terreno.

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - USO - nato
a - NUDA PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria CEPPALONI, foglio 27,
particella 57, qualità Semin Arbor, classe 3, superficie catastale 00.21.60, reddito dominicale: €
11,16, reddito agrario: € 9,48

Identificativo corpo: p.lla 239 - terreno.

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Usufrutto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Nuda proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - USO - nato
a - NUDA PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria CEPPALONI, foglio 27,
particella 239, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 00.25.30, reddito dominicale: €
19,60, reddito agrario: € 11,11



Identificativo corpo: p.Ila 240 - terreno.

agricolo sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - nata a - USO - nato
a - NUDA PROPRIETA' 1/1 , sezione censuaria CEPPALONI, foglio 27,
particella 240, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 00.19.30, reddito dominicale: €
14,95, reddito agrario: € 8,47

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nella zona periferica del comune di Ceppaloni. Si compone di un terreno agricolo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: p.Ila 57 - terreno
agricolo sito in Ceppaloni (BN),
Libero**

**Identificativo corpo: p.Ila 239 - terreno
agricolo sito in Ceppaloni (BN),
Libero**

**Identificativo corpo: p.Ila 240 - terreno
agricolo sito in Ceppaloni (BN),**



Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Società Sannita Gestione Crediti spa contro
iscritto/trascritto a BENEVENTO in data 18/06/2018 ai nn. 6678/5415.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 57 - terreno e p.lla 239 - terreno e p.lla 240 - terreno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo: p.lla 57 - terreno

agricolo sito in Ceppaloni (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: p.lla 239 - terreno

agricolo sito in Ceppaloni (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: p.lla 240 - terreno

agricolo sito in Ceppaloni (BN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.



Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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:

Titolare/Proprietario: - , NATA A - USO - -
 , NATO A - NUDA PROPRIETA' dal 09/10/2006 ad oggi
 (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di IANNELLA GIOVANNI, in data 09/10/2006, ai nn. 22667/5844.

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 57 - terreno e p.lla 239 - terreno e p.lla 240 - terreno

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 57 - terreno

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 239 - terreno

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 240 - terreno

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008



Zona omogenea:	E - AREA DESTINATA AD USI AGRICOLI per mq.2160; BOSCHI-AREA BOSCO per mq.2160; FIUMI-FASCIA RISPETTO FLUVIALE per mq.158;
----------------	---

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 57 - terreno

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	E - AREA DESTINATA AD USI AGRICOLI per mq.2530; IDROG-IDROGEOLOGICO per mq.333;

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 239 - terreno

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO PROT. N.49 DEL 08/08/2008
Zona omogenea:	E - AREA DESTINATA AD USI AGRICOLI per mq.1930; BOSCHI-AREA BOSCO per mq.14; IDROG-IDROGEOLOGICO per mq.992;

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: p.lla 240 - terreno

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **p.lla 57 - terreno**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di - **Usufrutto**
 Cod. Fiscale:
 Eventuali comproprietari:



- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto**1/1 di - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **2.160,00**
 il terreno risulta di forma irregolare

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 15800,00 €/Ha per la qualità seminativo arborato e 12600,00 €/Ha per la qualità seminativo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SEMIN ARBOR	sup reale lorda	2.160,00	1,00	2.160,00



sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **p.IIa 239 - terreno**

Terreno agricolo con andamento sub-pianeggiante attualmente allo stato incolto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Usufrutto**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **2.530,00**

il terreno risulta di forma irregolare

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni agricoli il valore è stato determinato secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 15800,00 €/Ha per la qualità seminativo arborato e 12600,00 €/Ha per la qualità seminativo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SEMINATIVO	sup reale lorda	1.930,00	1,00	1.930,00
		1.930,00		1.930,00

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SULLA CORTE ESCLUSIVA E' PRESENTE UNA VASCA CONTENENTE RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DI RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI RIFIUTI URBANI, RIFIUTI DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA E RESIDUI DELLA PULIZIA STRADALE. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO PRESENTI CUMULI DI MATERIALI DI RISULTA, QUALI TUFU, LATERIZI, PIETRAME, ECC. PER I RELATIVI DETTAGLI SI RIMANDA ALLA PERIZIA ESPERITA DAL CHIMICO

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: SONO



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENEVENTO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BENEVENTO;

Uffici del registro di BENEVENTO;

Ufficio tecnico di CEPPALONI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per i terreni agricoli il valore si ha secondo i V.A.M. (Valore Agricolo Medio) della regione agraria n.5, ove rientra il comune di Ceppaloni, ed è pari ad 15800,00 €/Ha per la qualità seminativo arborato e 12600,00 €/Ha per la qualità seminativo.

8.3 Valutazione corpi:**p.Ila 57 - terreno. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.412,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SEMIN ARBOR	2.160,00	€ 1,58	€ 3.412,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.412,80
Valore corpo			€ 3.412,80
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.412,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.412,80

p.Ila 239 - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.187,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SEMINATIVO	2.530,00	€ 1,26	€ 3.187,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.187,80
Valore corpo			€ 3.187,80
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.187,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.187,80

p.Ila 240 - terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.431,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SEMINATIVO	1.930,00	€ 1,26	€ 2.431,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.431,80
Valore corpo			€ 2.431,80
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.431,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.431,80

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	----------------------	-------------------------



			<i>medio ponderale</i>	<i>quota</i>
p.lla 57 - terreno	agricolo	2.160,00	€ 3.412,80	€ 3.412,80
p.lla 239 - terreno	agricolo	2.530,00	€ 3.187,80	€ 3.187,80
p.lla 240 - terreno	agricolo	1.930,00	€ 2.431,80	€ 2.431,80

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: **€ 9.032,40**





RIEPILOGO GENERALE

LOTTO	IDENTIFICATIVO CATASTALE	TIPO DI IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
Lotto 1 Foglio 21	Appartamento p.lla 130 sub 20 - Via Castello	Abitazione di tipo rurale [A6]	93,60	€ 25.048,00	€ 25.048,00
	Deposito p.lla 130 sub 8 - Via Castello	Deposito [D]	32,00	€ 8.320,00	€ 8.320,00
			Totale valore	€ 33.368,00	€ 33.368,00
Lotto 2 Foglio 16	p.lla 166 - Piano Terra - Via Stazione	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	691,60	€ 162.682,20	€ 162.682,20
			Totale valore	€ 162.682,20	€ 162.682,20
Lotto 3 Foglio 16	p.lla 455 - Piano Terra - Via Stazione	Ente urbano [EU]	261,00	€ 63.423,00	€ 63.423,00



			Totale valore	€ 63.423,00	€ 63.423,00
Lotto 4 Foglio 16	p.lla 456 - Piano Seminterrato - Via Stazione	Ente urbano [EU]	214,00	€ 72.594,00	€ 72.594,00
	p.lla 456 - Piano Terra - Via Stazione	Ente urbano [EU]	202,80	€ 96.735,60	€ 96.735,60
	p.lla 456 - Piano Primo - Via Stazione	Ente urbano [EU]	67,20	€ 35.078,40	€ 35.078,40
			Totale valore	€ 204.408,00	€ 204.408,00
Lotto 5 Foglio 16	p.lla 457 - Piano Terra - Via Stazione	Ente urbano [EU]	742,00	€ 161.892,00	€ 161.892,00
			Totale valore	€ 161.892,00	€ 161.892,00
Lotto 6 Foglio 16	p.lla 458 - Terreno e cantina - Via Stazione	residenziale	2.574,60	€ 11.757,84	€ 11.757,84
			Totale valore	€ 11.757,84	€ 11.757,84
Lotto 7 Foglio 16	p.lla 192 - Porzione di immobile rudere	agricolo	135,00	€ 675,00	€ 675,00
	p.lla 239 - terreno	agricolo	120,00	€ 189,60	€ 189,60
			Totale valore	€ 864,60	€ 864,60
Lotto 8 Foglio 16	p.lla 131 - terreno	agricolo	5.420,00	€ -52.213,80	€ -52.213,80
	p.lla 132 - terreno	agricolo	6.910,00	€ -447.302,20	€ -447.302,20
	p.lla 312 - terreno	agricolo	1.490,00	€ 1.877,40	€ 1.877,40
			Totale valore NEGATIVO	€ - 497.638,60	€ - 497.638,60
Lotto 9 Foglio 16	p.lla 163 - terreno	agricolo	610,00	€ 963,80	€ 963,80
	p.lla 165 - terreno	agricolo	170,00	€ 214,20	€ 214,20
	p.lla 339 - terreno	agricolo	1.160,00	€ 1.832,80	€ 1.832,80
	p.lla 442 - terreno	agricolo	1.287,00	€ 2.033,46	€ 2.033,46
	p.lla 443 - terreno	agricolo	413,00	€ 652,54	€ 652,54
	p.lla 454 - terreno	agricolo	1.792,00	€ 12.752,36	€ 12.752,36
		Totale valore	€ 18.449,16	€ 18.449,16	
Lotto 10 Foglio 16	p.lla 117 - terreno	agricolo	12.040,00	€ 15.170,40	€ 15.170,40
			Totale valore	€ 15.170,40	€ 15.170,40
Lotto 11 Foglio 22	p.lla 131 - terreno	agricolo	3.140,00	€ 6.190,25	€ 6.190,25
	p.lla 132 - terreno	agricolo	3.090,00	€ 6.165,77	€ 6.165,77
	p.lla 133 - terreno	agricolo	3.010,00	€ 5.610,73	€ 5.610,73
	p.lla 134 - terreno	agricolo	1.010,00	€ 616,10	€ 616,10
	p.lla 135 - terreno	agricolo	2.490,00	€ 3.934,20	€ 3.934,20
	p.lla 136 - terreno	agricolo	1.360,00	€ 829,60	€ 829,60
	p.lla 129 sub 3 - porzione di immobile rudere	Fabbricato rurale [R]	33,00	€ 165,00	€ 165,00
		Totale valore	€ 23.511,65	€ 23.511,65	



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 111 / 2018

Lotto 12 Foglio 22	p.lla 694 - terreno	agricolo	5.314,00	€ 10.893,70	€ 10.893,70
	p.lla 695 - terreno	agricolo	356,00	€ 729,80	€ 729,80
			Totale valore	€ 11.623,50	€ 11.623,50

Lotto 13 Foglio 23	p.lla 32 - terreno	agricolo	1.180,00	€ 719,80	€ 719,80
	p.lla 44 - terreno	agricolo	1.570,00	€ 957,70	€ 957,70
			Totale valore	€ 1.677,50	€ 1.677,50

Lotto 14 Foglio 27	p.lla 57 - terreno	agricolo	2.160,00	€ 3.412,80	€ 3.412,80
	p.lla 239 - terreno	agricolo	2.530,00	€ 3.187,80	€ 3.187,80
	p.lla 240 - terreno	agricolo	1.930,00	€ 2.431,80	€ 2.431,80
			Totale valore	€ 9.032,40	€ 9.032,40

RIEPILOGO VALORI PER LOTTI

LOTTO 1	€ 33.368,00	
LOTTO 2	€ 162.682,20	
LOTTO 3	€ 63.423,00	
LOTTO 4	€ 204.408,00	
LOTTO 5	€ 161.892,00	
LOTTO 6	€ 11.757,84	
LOTTO 7	€ 864,60	
LOTTO 8	- € 497.636,80	NEGATIVO
LOTTO 9	€ 18.449,16	
LOTTO 10	€ 15.170,40	
LOTTO 11	€ 23.511,65	
LOTTO 12	€ 11.623,50	
LOTTO 13	€ 1.677,50	
LOTTO 14	€ 9.032,40	

LOTTO 1	33.368,00	33.368,00
LOTTO 2	162.682,20	162.682,20
LOTTO 3	63.423,00	63.423,00
LOTTO 4	204.408,00	204.408,00
LOTTO 5	161.892,00	161.892,00
LOTTO 6	11.757,84	11.757,84
LOTTO 7	864,60	864,60
LOTTO 8 ---	497.636,80	negativo
LOTTO 9	18.449,16	18.449,16
LOTTO 10	15.170,40	15.170,40
LOTTO 11	23.511,65	23.511,65
LOTTO 12	11.623,50	11.623,50
LOTTO 13	1.677,50	1.677,50
LOTTO 14	9.032,40	9.032,40
totale €.	220.223,45	717.860,25

Tabella riassuntiva valori lotti

Il nominato stimatore deposita unitamente alla presente relazione integrate di ulteriori tre relazioni distinte di perizie chimiche inerenti ai rifiuti realizzando campionamento, caratterizzazione chimica, ipotesi di classificazione, stima dei costi di rimozione conferimento e smaltimento; redatte dal laboratorio di analisi . Non allega alla presente perizia tutte le copie realizzate riguardanti concessioni permessi e altro, così come pure tutti i rilievi fotografici, compreso le tante foto realizzate dall'alto a mezzo utilizzo Drone, realizzate sui luoghi di causa, Planimetria Catastale, Ispezione Ipotecaria, Visura, Tabella OMI; in quanto sono copiosi documenti che vengono forniti, qualora se ne verificasse la necessità, a eventuali richiedenti, in formato digitale, previa richiesta e successiva autorizzazione del Giudice dell'esecuzione Dr. On. *Michele Monteleone*.

P.S.: Tutti i beni soggetti alla presente esecuzione immobiliare sono stati analiticamente ispezionati, relazionati e stimati del loro valore fatto salvo il bene distinto al foglio n. 27 particella n° 459 di 56.56 Ha, trascrizione distinta con il n. 27) R.G.E. 111/2018.

Detto bene probabilmente è stato trascritto per probabile refuso inerteante al foglio di mappa indicato con il numero n. 27 nct, intestate a persone che non hanno nulla a che fare con il presente procedimento. Intestatari del foglio 27 - Comune di Ceppaloni Bn - particella n. 459 intestatari Sig.ri I. A., I.B. e I.R., proprietari e persone fisiche diverse dai nominate debitori eseguiti.



Apollosa (Bn) li, Domenica 05 Marzo 2023

Il ctu incaricato Per. Ind. Angelo Russo

In fede il consulente tecnico di ufficio
Per. Ind. Angelo Russo



Il collaboratore di fiducia del ctu - autorizzato - dott. Geol. Geom. Emilio D'Alessio



Emilio D'Alessio

Il collaboratore di fiducia del ctu - autorizzato - Per. Agr. Giorgio Del Grosso

IL TECNICO
AGROTORICOLA
Giorgio Del Grosso



Giorgio Del Grosso

Il collaboratore di fiducia del ctu - autorizzato – Dott. Iannace Carlo Alberto

Dott. Iannace Carlo Alberto



[REDACTED]

TRIBUNALE DI BENEVENTO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA: CREDITORE: **SOCIETA' SANNITA GESTIONE CREDITI SpA**

CONTRO: DEBITORE: [REDACTED]

N. Gen. Rep.: **R.G.E. 111/2018**

Data udienza ex art. 569 c.p.c. prossima udienza 30/03/2023

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: **DOTT. MICHELE MONTELEONE**

RELAZIONE TECNICA n. 1

VERIFICA E VALUTAZIONE MATERIALI PRESENTI

AL FOGLIO 16 PARTICELLA 457

MARZO 2023



Sede legale: Via Vittorio Emanuele n°40 - 82010 SAN LEUCIO DEL SANNIO (BN)
Sede operativa BN: Z.I. ASI C.da Ponte Valentino - 82100 BENEVENTO
Altre sedi: 80077 Ischia (NA) - 83029 Solofra (AV)

[REDACTED]

INDICE

1	PREMESSA.....	3
2	DESCRIZIONE STORICA DELLE ATTIVITA' ESEGUITE NEL SITO	3
3	VERIFICA DEL SITO	4
4	CAMPIONAMENTO DEI RIFIUTI	6
5	CARATTERIZZAZIONE CHIMICA DEI RIFIUTI	7
6	CLASSIFICAZIONE DEI RIFIUTI	8
7	STIME DEI COSTI DI RIMOZIONE E CONFERIMENTO/SMALTIMENTO	9
7.1	CUMULO N. 1	9
7.2	CUMULO N. 2	9
7.3	STIMA COMPLESSIVA DEI COSTI	9

1 PREMESSA

Io sottoscritto dr. Carlo Alberto Iannace, nato a San Leucio del Sannio (BN) il 20.10.1966 ed ivi residente alla via Vittorio Emanuele n° 40, chimico, iscritto all'Albo della Campania al n° 1354, in qualità di legale rappresentante e direttore tecnico del laboratorio di analisi chimiche [REDACTED] ho ricevuto dal C.T.U. nominato dal Tribunale Di Benevento, l'incarico di eseguire una verifica dei rifiuti presenti nell'area localizzata nel comune di Ceppaloni (BN) al foglio n° 16 particella 457.



Figura 1 Inquadramento catastale

2 DESCRIZIONE STORICA DELLE ATTIVITA' ESEGUITE NEL SITO

Dalle informazioni ricevute, il sito oggetto della presente verifica è stato interessato negli anni dall'abbancamento di diversi materiali provenienti dalla pulizia delle strade e dei cigli stradali.

3 VERIFICA DEL SITO

In data 17 dicembre 2022 ho eseguito, congiuntamente al C.T.U. una verifica sulla particella oggetto della presente relazione. All'area si accede direttamente dalla via Stazione, ove si raggiunge un piazzale e da questo il capannone censito al catasto fabbricati al foglio 16 p.lla 457.

Il capannone, costituito da una struttura metallica, occupa una superficie complessiva di circa 705 mq.

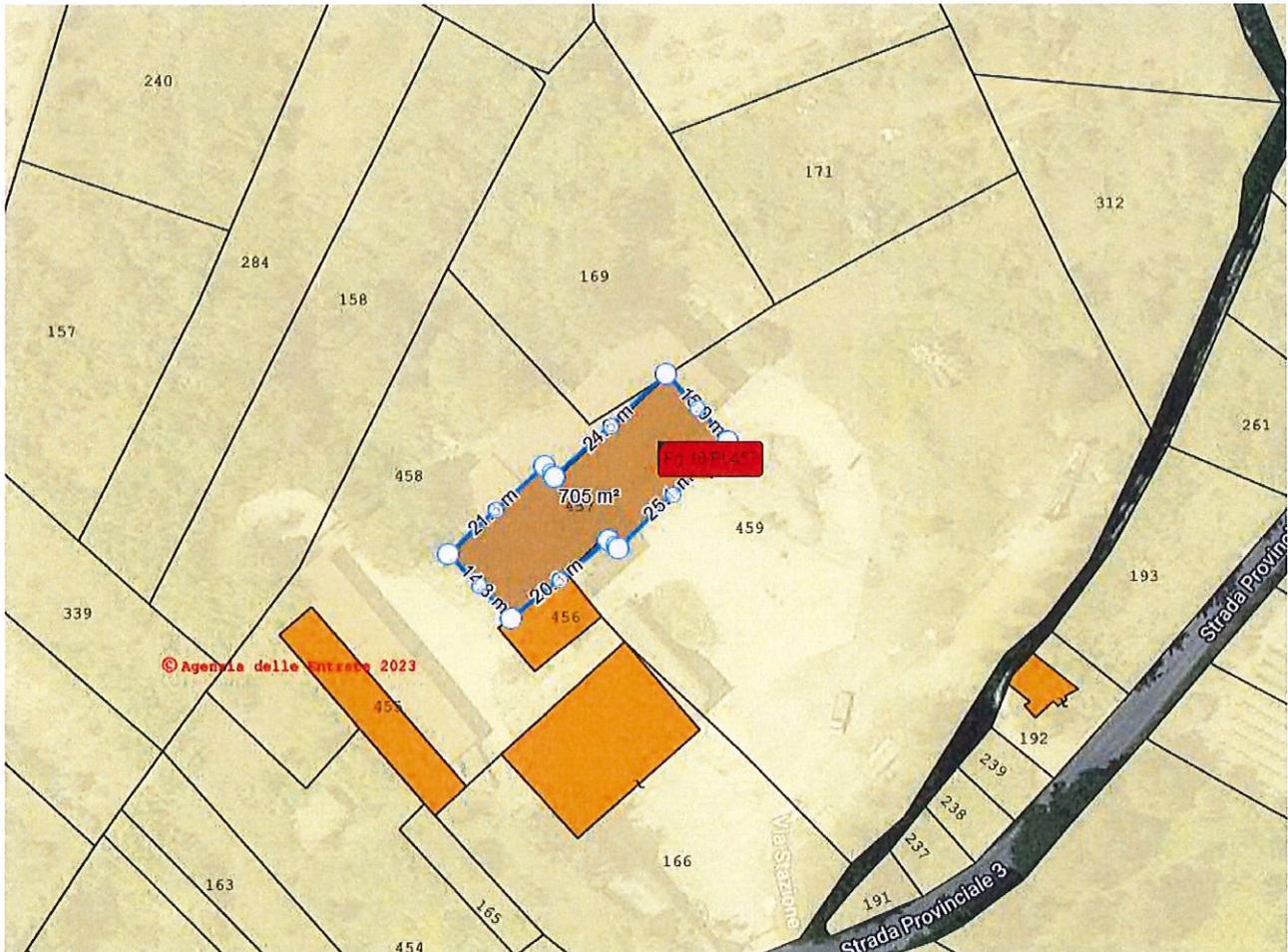


Figura 2 sito di verifica

Nella esecuzione di una verifica puntuale dell'area sono stati rinvenuti in due punti distinti n. 2 cumuli provenienti dalla pulizia delle strade e dei cigli stradali.

	m ²	m ³
Cumulo n. 1	40	100
Cumulo n. 2	25	38

Il primo cumulo occupa una superficie di circa 40 m² e presenta un'altezza media di 2,5 metri con complessivi 100 m³ di materiale stoccato.

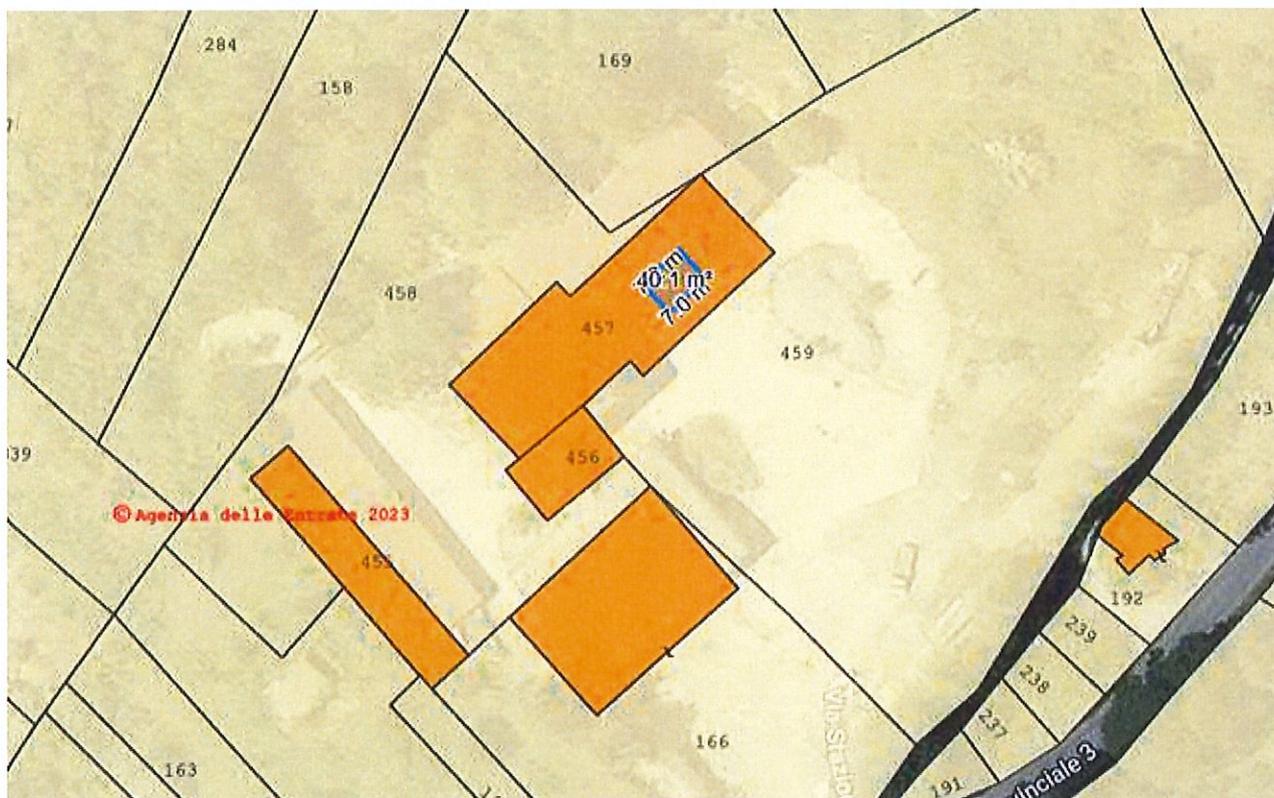


Figura 3 individuazione indicativa del cumulo n. 1 all'interno del capannone

Il secondo cumulo occupa una superficie di circa 25 m² e presenta un'altezza media di 1,5 metri con complessivi 38 m³ di materiale stoccato.

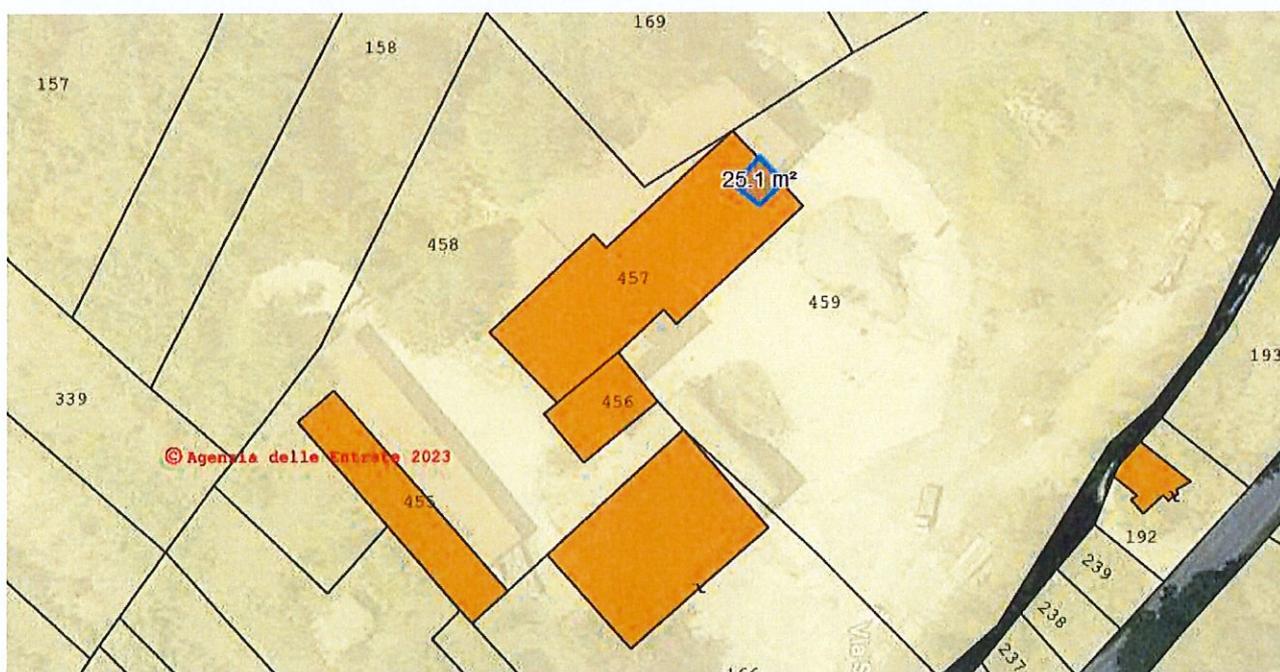


Figura 4 individuazione indicativa del cumulo n. 2 all'interno del capannone

4 CAMPIONAMENTO DEI RIFIUTI

Le operazioni di campionamento, eseguite secondo la norma UNI 10802:2013, riguarderanno essenzialmente tutte le matrici elencate nel precedente capitolo 3.

Dette operazioni sono state eseguite dal personale tecnico del laboratorio ██████████ in data 17/12/2022.

Sono stati quindi campionati di 2 campioni come di seguito riportato:

- Il campionamento è stato effettuato con 5 incrementi, utilizzando attrezzature da laboratorio idonee per prelevare campioni indisturbati.
- Il campionamento è stato condotto selezionando i punti dell'area sottoposta a verifica per le determinazioni analitiche. I campioni sono stati preparati facendo uso di opportuna paletta di acciaio inox e di teli di polietilene di provata resistenza di adeguata capacità, per l'omogeneizzazione del campione. Tutti i prelievi per la formazione del campione per il laboratorio sono stati eseguiti entro 1 ora dal prelievo.
- Al fine di evitare fenomeni di cross-contamination, le attrezzature per il prelievo dei campioni sono state bonificate tra un campionamento ed il successivo, secondo le seguenti operazioni di campo. I fogli di polietilene usati come base di appoggio sono stati rinnovati ad ogni prelievo. La paletta di acciaio, dopo la preparazione delle aliquote previste per ogni singolo campione, è stata lavata e asciugata.

I campioni sono stati prelevati in 2 aliquote: la prima per essere sottoposta a determinazione analitica da parte del laboratorio incaricato, la seconda per eventuali contro analisi in contraddittorio ed eventuali future verifiche analitiche.

I campioni sono stati collocati in contenitori di vetro nuovi, chiusi ermeticamente con tappo a vite, etichettati evidenziando la sigla identificativa del punto di prelievo, la data e la firma del prelevatore e immediatamente sigillati.

E' stato compilato il verbale di campionamento A3221/22 del 17/12/2022.

La strumentazione utilizzata per le operazioni di preparazioni del campione sono riportate nella sottostante tabella.

Tipologia strumento	Marca	Modello
Contenitori per analisi	Commerciale	/
Paletta acciaio inox	Commerciale	/
Foglio in polietilene	Commerciale	/

Tutti i campioni destinati ad analisi sono stati immediatamente preparati per il trasferimento in laboratorio.

Le modalità di prelievo, conservazione e trasporto dei campioni sono state effettuate secondo criteri di qualità che assicurino:

- Assenza di contaminazione derivante dall'ambiente circostante o dagli strumenti impiegati per il campionamento e prelievo;
- L'assenza di perdite di sostanze inquinanti sulle pareti dei campionatori o dei contenitori;
- La protezione del campione da contaminazione derivante da cessione dei contenitori;

- Un'adeguata temperatura al momento del prelievo per evitare la dispersione delle sostanze volatili;
- Un'adeguata temperatura di conservazione dei campioni;
- L'assenza di alterazioni biologiche nel corso dell'immagazzinamento e conservazione;
- L'assenza in qualunque fase di modificazioni chimico-fisiche delle sostanze;
- La pulizia degli strumenti e attrezzi usati per il campionamento, il prelievo, il trasporto e la conservazione.

5 CARATTERIZZAZIONE CHIMICA DEI RIFIUTI

I campioni sottoposti alle procedure di campionamento sono stati sottoposti ad analisi e alla verifica chimico quantitativa per l'assegnazione del codice CER.

Le determinazioni analitiche sono state condotte in ottemperanza alla normativa vigente, utilizzando metodiche ufficiali, riconosciute a livello nazionale e internazionale.

Per garantire la completa essiccazione, il campione è stato disposto su appositi contenitori e conservato in locali a temperatura ambiente e adeguata ventilazione, garantendo l'assenza di contaminazione dovuta all'ambiente e tra i campioni stessi.

Prima di procedere alle analisi, il campione è stato macinato al fine di frantumare gli aggregati di dimensioni maggiori evitando di macinare o frantumare le frazioni di granulometria superiore ai 2 mm (Norma UNI 10802). Il campione è infine setacciato al fine di ottenere la frazione passante al vaglio dei 2 mm, pulendo adeguatamente tutti gli strumenti impiegati durante le operazioni. La frazione granulometrica superiore ai 2 mm è stata conservata in adeguati contenitori per permettere lo svolgimento di eventuali analisi di approfondimento.

Le metodologie da utilizzare sono state scelte al fine di garantire un limite di rilevabilità di almeno 1/10 del limite previsto dalla normativa di settore.

I rapporti di prova relativi a ciascun campione di rifiuto analizzato sono stati elaborati secondo la normativa di riferimento.

Ciascun campione sarà identificato dalle seguenti informazioni:

- Data emissione del Rapporto di Prova;
- Data e protocollo di campionamento e ricevimento del campione in laboratorio;
- Data inizio e fine prove analitiche;
- Etichetta con identificazione del campione;
- Committente e luogo di prelievo del campione.

Tutti i dati raccolti durante la caratterizzazione e le analisi chimiche sono restituiti in formato cartaceo e in versione digitale.

6 CLASSIFICAZIONE DEI RIFIUTI

In base alle analisi chimiche effettuate sui rifiuti prelevati nel Comune di Ceppaloni (BN), foglio 16 p.IIa 457, i rifiuti da conferire per le successive operazioni di recupero e/o smaltimento sono i seguenti:

1. Cumulo n. 1:

Classe:	20	Rifiuti urbani (rifiuti domestici e assimilabili prodotti da attività commerciali e industriali nonché dalle istituzioni) inclusi i rifiuti della raccolta differenziata
Sottoclasse:	20 03	Altri rifiuti urbani
Codice CER:	20 03 03	Residui della pulizia stradale

2. Cumulo n. 2:

Classe:	20	Rifiuti urbani (rifiuti domestici e assimilabili prodotti da attività commerciali e industriali nonché dalle istituzioni) inclusi i rifiuti della raccolta differenziata
Sottoclasse:	20 03	Altri rifiuti urbani
Codice CER:	20 03 03	Residui della pulizia stradale

7 STIME DEI COSTI DI RIMOZIONE E CONFERIMENTO/SMALTIMENTO

Il presente paragrafo riporta la stima dei costi da sostenere ai fini delle attività di conferimento dei rifiuti.

7.1 CUMULO N. 1

Come indicato al precedente capitolo 3, il cumulo n. 1 presente in sito è stimato in circa 100 m³, che corrisponde a circa 130 tonnellate.

Descrizione attività	Costo unitario	Costo totale attività (€)
n. 1 Attività di campionamento del rifiuto e analisi chimiche	150,00 €	150,00
Carico del rifiuto su automezzo per il successivo trasporto	2,00 €/ton	260,00
Trasporto del rifiuto presso impianto	10 €/ton	1.300,00
Conferimento ad impianto autorizzato	100 €/ton	13.000,00
Totale		14.710,00

7.2 CUMULO N. 2

Come indicato al precedente capitolo 3, il cumulo n. 2 presente in sito è stimato in circa 38 m³, che corrisponde a circa 50 tonnellate.

Descrizione attività	Costo unitario	Costo totale attività (€)
n. 1 Attività di campionamento del rifiuto e analisi chimiche	150,00 €	150,00
Carico del rifiuto su automezzo per il successivo trasporto	2,00 €/ton	100,00
Trasporto del rifiuto presso impianto	10 €/ton	500,00
Conferimento ad impianto autorizzato	100 €/ton	5.000,00
Totale		5.750,00

7.3 STIMA COMPLESSIVA DEI COSTI

Tenuto conto delle stime dei costi riportati ai capitoli 5.1 e 5.2, rispettivamente per il cumulo n. 1 e il cumulo n. 2 rinvenuti all'interno del capannone catastalmente censito al foglio 16 p.lla 457, il costo complessivo è di seguito calcolato.

Descrizione attività	Costo totale attività (€)
Cumulo n. 1 al foglio 16 p.lla 457	14.710,00
Cumulo n. 2 al foglio 16 p.lla 457	5.750,00
Totale	20.460,00

Tanto era dovuto

Benevento, 02/03/2023

Dott. Iannace Carlo Alberto



Pagina 9 di 9

[REDACTED]

TRIBUNALE DI BENEVENTO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA: CREDITORE: **SOCIETA' SANNITA GESTIONE CREDITI SpA**

CONTRO: DEBITORE: [REDACTED]

N. Gen. Rep.: **R.G.E. 111/2018**

Data udienza ex art. 569 c.p.c. prossima udienza 30/03/2023

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: **DOTT. MICHELE MONTELEONE**

RELAZIONE TECNICA n. 2

VERIFICA E VALUTAZIONE MATERIALI PRESENTI
AL FOGLIO 16 PARTICELLE 131 E 132

MARZO 2023



Sede legale: Via Vittorio Emanuele n°40 - 82010 SAN LEUCIO DEL SANNIO (BN)
Sede operativa BN: Z.I. ASI C.da Ponte Valentino - 82100 BENEVENTO
Altre sedi: 80077 Ischia (NA) - 83029 Solofra (AV)

lab@ianchem.it - www.ianchem.it
Tel. 0824.385017 - Fax 0824.896924
Tel. 0825.583286 - Cell. 339.3690443

INDICE

1	PREMESSA	3
2	DESCRIZIONE STORICA DELLE ATTIVITA' ESEGUITE NEL SITO	3
3	VERIFICA DEL SITO	4
3.1	FOGLIO 16 PARTICELLA 131	5
3.1	FOGLIO 16 PARTICELLA 132	6
4	VERIFICA CLASSIFICAZIONE DEL SITO	7
5	CONTROLLO DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	7
6	IPOTESI DI CLASSIFICAZIONE DEL RIFIUTO	10
7	ATTIVITA' DI VERIFICA DEL SITO	10
8	PIANO DI VERIFICA ANALITICA DEL SUOLO	11
9	STIME DEI COSTI DI RIMOZIONE E CONFERIMENTO/SMALTIMENTO	16
9.1	FOGLIO 16 PARTICELLA 131	16
9.2	FOGLIO 16 PARTICELLA 132	16
9.3	STIMA COMPLESSIVA DEI COSTI	17

1 PREMESSA

Io sottoscritto dr. Carlo Alberto Iannace,

chimico, iscritto all'Albo della Campania al n°

1354, in qualità di legale rappresentante e direttore tecnico del laboratorio di analisi chimiche

ho ricevuto dal

C.T.U. nominato dal Tribunale Di Benevento, l'incarico di eseguire una verifica sui suoli interessati da un deposito di terreni e/o rifiuti. Il terreno in questione è localizzato nel comune di Ceppaloni (BN) al foglio n° 16 particelle 131 e 132.

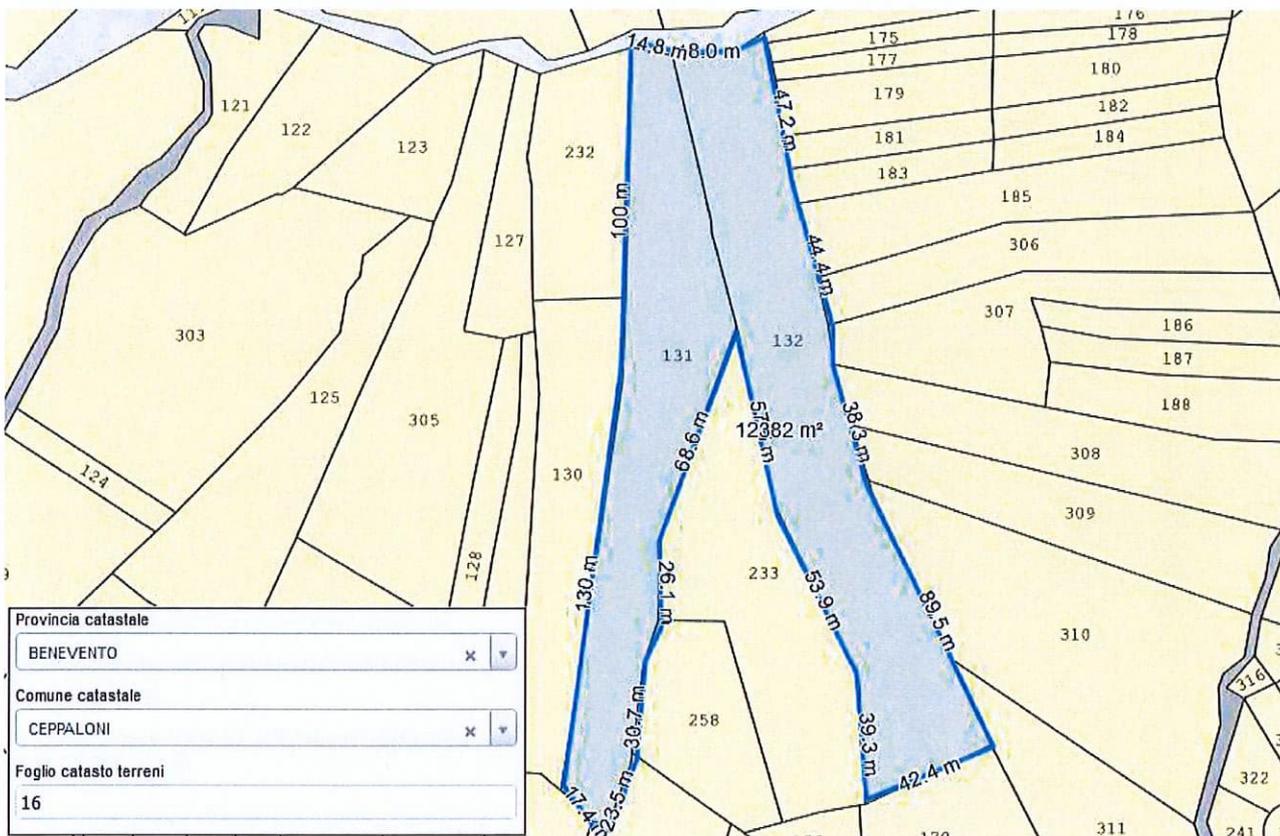


Figura 1 Inquadramento catastale

2 DESCRIZIONE STORICA DELLE ATTIVITA' ESEGUITE NEL SITO

Dalle informazioni ricevute, il sito oggetto della presente verifica è stato interessato negli anni dall'abbancamento di diversi materiali provenienti da diversi cantieri già a partire dalla fine degli anni 90. L'azienda che gestiva l'area operava nel settore delle costruzioni e della movimentazione terreno da scavo. In vari anni i materiali prodotti dai cantieri edili e stradali venivano trasferiti con automezzi nelle particelle oggetto della presente verifica. Lo scarico di questi materiali ha comportato un innalzamento medio del livello del terreno di circa 1,5 - 3 metri. Nella parte superiore del fondo il livello del materiale di riporto è di poco superiore al metro e si ricollega al livello dei suoli confinanti e alla quota di accesso dalla strada interpoderale. Nella parte a valle delle particelle il livello raggiunge in alcuni punti anche i 6 metri di altezza.

3 VERIFICA DEL SITO

In data 02 gennaio 2023 ho eseguito, congiuntamente al C.T.U. una verifica sulle due particelle oggetto della presente relazione. Ai fondi si accede attraverso una via interpoderale dalla via Stazione. Il tracciato realizzato in terra è percorribile anche con automezzi a quattro ruote motrici ed è delimitato da una folta vegetazione. Le due particelle interessate dalla verifica risultano incolte da svariati anni. La vegetazione è classica delle aree che hanno avuto un riporto di terreni e altri materiali provenienti dalle operazioni di scavo. La parte perimetrale, in corrispondenza con le scarpate prodotte dal riempimento, presentano una vegetazione caratterizzata da alberi di alto fusto. Il suolo risulta essere abbastanza compatto e vi sono tracce di transito di autocarri che hanno compattato la superficie.

Nella esecuzione di una verifica puntuale della superficie dell'area si notano diverse tipologie di materiali. La parte centrale delle due particelle è caratterizzata da terreno frammisto a pietre con il rinvenimento di alcuni materiali di risulta quali tufi, laterizi, pietrame. Alcuni punti sono caratterizzati da sezioni di argilla scaricata proveniente dalle operazioni di scavo in cantiere.



Figura 2 immagine aerea dell'area

3.1 FOGLIO 16 PARTICELLA 131

La particella 131 al foglio 16 del Comune di Ceppaloni (BN) occupa complessivamente una superficie di circa 5.424 mq.

Dell'intera particella, l'area interessata dal rinvenimento di alcuni materiali di risulta, quali tufi, laterizi, pietrame, ecc., occupa una superficie di circa 607 mq.



Figura 3 area interessata dal rinvenimento del materiale di risulta sulla p.lla 131

Considerando una altezza media di 1,5 metri, il materiale di risulta presente in detta particella è stimato in circa 910,5 m³.

3.1 FOGLIO 16 PARTICELLA 132

La particella 132 al foglio 16 del Comune di Ceppaloni (BN) occupa complessivamente una superficie di circa 6.958 mq.

Dell'intera particella, l'area interessata dal rinvenimento di alcuni materiali di risulta, quali tufi, laterizi, pietrame, ecc., occupa una superficie di circa 2.733 mq.

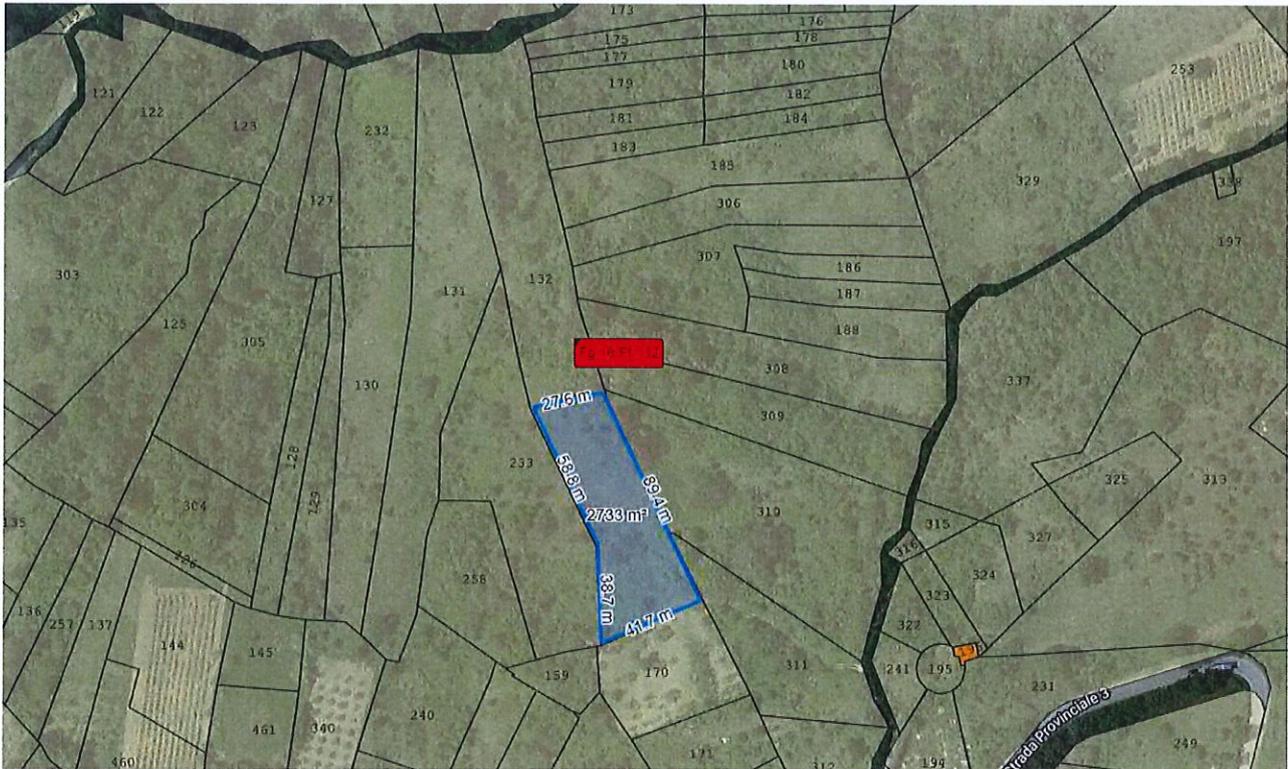


Figura 4 area interessata dal rinvenimento del materiale di risulta sulla p.lla 132

Considerando una altezza media di 3 metri, il materiale di risulta presente in detta particella è stimato in circa 8.199 m³.

4 VERIFICA CLASSIFICAZIONE DEL SITO

Dalla verifica documentale eseguita congiuntamente al C.T.U. risulta che il sito è stato oggetto di indagini della polizia giudiziaria nell'anno 2011 e per lo stesso sia stata emessa ordinanza sindacale n° 4 del 12 luglio 2013 da parte del comune di Ceppaloni in relazione alla movimentazione di rifiuti di varia natura e sua movimentazione all'interno dei suoli di proprietà del signore [REDACTED] riconducibile alla società [REDACTED] ho ritenuto utile verificare se il sito sia stato classificato dalla regione Campania come sito contaminato. In particolare dalla verifica della D.G.R. Campania n° 616 del 28/12/2021 comprensiva dei suoi allegati l'area oggetto della presente relazione non è classificata in nessun elenco e pertanto al momento non rientra tra i siti potenzialmente contaminati individuati dalla Regione Campania. Il Piano Regionale di Bonifica della Regione Campania (PRB), approvazione aggiornamento banche dati, ai sensi della LR n. 14/2016 e della DGR n. 417/2016 nell'ultima versione aggiornata del 28/12/2021 non ha censito il sito come potenzialmente contaminato.

5 CONTROLLO DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

A seguito di un incontro concordato dal C.T.U. con la stazione Carabinieri Forestale di Montesarchio sono state visionate alcune fotografie eseguite nel periodo di controllo presso il sito. Dalla loro visione si evincono alcuni aspetti rilevanti al fine di prevedere quali possano essere i materiali/rifiuti abbancati nell'area. In particolare dalla foto seguente, che rappresenta il lato a valle dell'area interessata dalla presente relazione si può notare un fronte dell'area di scarico di vari materiali e rifiuti che forma un piano rialzato rispetto al piano campagna.



Figura 5 immagine fotografica a valle dell'area

Da alcune foto, sicuramente riconducibili alla stessa area si nota la presenza di vari strati di materiale eterogeneo che sono riconducibili ad operazioni di scarico di terre e rocce da scavo, materiali di costruzione demolizione frammisti a rifiuti classici delle operazioni di sbancamento e/o costruzione demolizione. In particolare possiamo notare che la maggior parte dell'area è interessata dalla presenza di terre e rocce da scavo che sono state livellate per consentire il transito degli automezzi. In alcuni punti sono presenti degli scarti di demolizione caratterizzati dalla presenza di tufo, cemento e laterizi. In alcuni angoli marginali all'area si nota la presenza di cumuli costituiti dai rifiuti delle operazioni di pulizia di cantieri edili e caratterizzati dalla presenza di buste in plastica, buste cemento e calce, imballaggi per l'edilizia, residui delle operazioni di pitturazione murarie, ecc.. La presenza di quest'ultimi è marginale rispetto al volume di altre componenti presenti nell'area.



Figura 6 foto del materiale rivenuto

Il fronte delle operazioni di sversamento consentì di poter dichiarare che la maggior parte dei materiali presenti sono riconducibili ad operazione di scavo terreni. Gli stessi sono di diversa natura dal sabbioso fino all'argilloso. Infatti la parte terminale del riempimento, prima di consolidarsi e di essere ricoperta dalla vegetazione arborea, è costituita da un fronte di terreno e materiali misti da demolizione. All'interno dei cumuli presenti nell'area sono visibili tracce di materiali di imballaggio e qualche pneumatico. Tutti questi rifiuti sono caratteristici di operazioni di costruzioni demolizioni e son il risultato di svariati anni di scarico del materiale quale riporto

nelle due particelle di proprietà del sig. [REDACTED]. Da un riscontro sulle attività di riempimento dell'area esse possono essere ricondotte ad un periodo che inizia dagli anni 1990 fino al 2013. In realtà alcune delle attività di riempimento sono avvenute precedentemente all'applicazione del D. L.vo 22/97 (decret. [REDACTED]) sono continuate negli anni in cui era applicabile la normativa in materia di rifiuti. Dall'entrata in vigore del D.M. 05/02/1988 l'azienda era stata autorizzata al recupero di rifiuti non pericolosi e vi è traccia di alcuni scarichi di materiali riconducibili alle operazioni di recupero e abbancati nel versante laterale destro del riempimento. Questo materiale potrebbe essere riconducibile alle operazioni di recupero fanghi che l'azienda aveva gestito. Lo stesso materiale è ormai inglobato nella matrice suolo e probabilmente la sua presenza, con buone caratteristiche di ammendante, è il motivo della ricca vegetazione presente in questo angolo della scarpata.



Figura 7 foto di un angolo della scarpata dell'area

6 IPOTESI DI CLASSIFICAZIONE DEL RIFIUTO

In base alle attività di sopralluogo effettuate in situ, alle informazioni e alle documentazioni fornite, il materiale da rimuovere, presente nelle aree individuate nel Comune di Ceppaloni (BN), catastalmente censite al foglio 16 p.lle 131 e 132, e poi da conferire per le successive operazioni di recupero e/o smaltimento sono ipotizzati nei seguenti:

1. Tipologia di rifiuto ipotizzato nel sito:

Classe:	17	Rifiuti dalle attività di costruzione e demolizione (compreso il terreno prelevato da siti contaminati)
Sottoclasse:	17 05	terra (compresa quella proveniente da siti contaminati), rocce e materiale di dragaggio)
Codice CER:	17 05 04	terra e rocce, diverse da quelle di cui alla voce 17 05 03

7 ATTIVITA' DI VERIFICA DEL SITO

Dopo i controlli della polizia giudiziaria l'area era stata attenzionata e andavano poste in essere una serie di attività per la verifica del potenziale livello di contaminazione del sito interessato dal riempimento di terreni e rifiuti proveniente da vari cantieri e in parte dalle operazioni di recupero gestiti dalla società che si sono succedute nella gestione dell'impianto di recupero rifiuti non pericolosi attigui all'area. In realtà il sito non è stato verificato e allo stato attuale non vi sono elementi di una verifica puntuale della situazione ambientale dell'area di riporto presente sulle due particelle. Per poter definire il livello di una potenziale contaminazione dovuta al riempimento dell'area eseguita con materiali delle attività di movimentazione terreni provenienti da operazioni di scavo in altri cantieri e delle attività di scarico da attività di demolizioni da cantieri edili e stradali occorre eseguire un piano di investigazione preliminare così come previsto dal D. Lgs. 152/06 (testo unico sull'ambiente). In particolare l'art. 242 del medesimo decreto prevede che sia eseguito un piano di analisi per verificare la potenziale contaminazione.

8 PIANO DI VERIFICA ANALITICA DEL SUOLO

Per poter definire il reale stato del suolo interessato dal riempimento con materiali inerti ed altri materiali provenienti da cantieri e da lavorazioni di rifiuti non pericolosi bisogna eseguire un piano di verifica analitica del suolo e sottosuolo.

Le attività devono essere condotte nell'intera area delle due particelle interessate al riempimento per la verifica dei parametri chimici previsti dalla tab.1, lettera A e B dell'allegato 5 annesso al D. Lgs. 152/06 parte IV e ss.mm.ii.

L'area da sottoporre ad indagini analitiche coincide con la perimetrazione del riempimento eseguito e deve essere rappresentativa delle effettive operazioni di riempimento condotte.

Le indagini necessarie per poter definire lo stato di fatto del suolo essere schematizzate come di seguito riportato:

- Attività preliminari con la suddivisione delle aree su cui eseguire le attività di campionamento in maniera da avere una rappresentazione puntuale delle operazioni di riempimento eseguite negli anni;
- Esecuzione di n° 8 carotaggi per l'intera superficie interessata con diverse profondità da 2 metri per la parte superiore delle particelle alla profondità di 10 metri per le aree a valle dell'area da verificare;
- Analisi chimico-fisiche dei terreni;
- Emissione dei rapporti analitici;
- Emissione relazione tecnica con confronto dei risultati analitici rispetto ai limiti previsti dalla normativa vigente;

Tutte le attività dovranno essere secondo le modalità dettagliate nei paragrafi successivi e saranno eseguite con i più moderni e perfezionati strumenti e attrezzature e in numero tale da assicurare la tempestiva ultimazione delle prestazioni richieste. A tal proposito, le attività oggetto della presente relazione Tecnica saranno eseguite da personale specializzato ed opportunamente istruito, utilizzando strumentazioni e procedure di sicurezza adeguate alle attività svolte.

Tutte le attività analitiche saranno state gestite nel rispetto dei protocolli che assicurano la qualità del dato e condotte secondo le procedure di qualità definite dalle norme ISO 9001/2000. Tutte le attività saranno condotte nel rispetto della vigente normativa in materia di sicurezza (D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i.) approntando tutte le misure (igienico-sanitarie, di protezione collettiva e individuale, di emergenza, etc.) necessarie a svolgere, in completa sicurezza, le varie tipologie di attività, sia per il proprio personale incaricato sia per il personale esterno.

Al fine di approfondire il quadro conoscitivo delle conoscenze di contaminazione dei terreni, ai sensi del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., saranno prelevati almeno 10 campioni terreno da sottoporre ad analisi chimico-fisiche. Per l'esecuzione delle attività di indagine analitica sarà elaborato un piano di campionamento al fine di presentare i seguenti elementi fondamentali:

- Individuazione dei punti di campionamento;
- Calendario delle operazioni di campionamento;
- Laboratorio coinvolto;

- Sistemi di prelievo, conservazione, etichettatura, imballaggio e trasporto dei campioni;

Per la conduzione del piano di verifica si prevede il seguente calendario delle attività:

N°	Descrizione attività	1 settimana	2 settimana	3 settimana	4 settimana
1	Installazione e verifica del cantiere ed accesso alle aree per individuazione punti	X			
2	Esecuzione campionamenti	X	X		
3	Attività analitica di laboratorio		X	X	
4	Emissione dei certificati analitici			X	X

Tabella 1 Calendario delle operazioni di campionamento del suolo, analisi ed elaborazione dati.

I campioni di suolo saranno prelevati in 4 aliquote: la prima per essere sottoposta a determinazione analitica da parte del laboratorio incaricato, la seconda aliquota per i campioni controanalisi ARPAC, la terza aliquota per la verifica amianto e la quarta aliquota per eventuali contro analisi in contraddittorio eventuali future verifiche analitiche.

I campioni saranno collocati in contenitori di vetro nuovi, chiusi ermeticamente con tappo a vite, etichettati evidenziando la sigla identificativa del punto di prelievo, la data e la firma del prelevatore e tecnici ARPAC (se presenti alle operazioni) e immediatamente sigillati.

Tutti i campioni destinati ad analisi saranno immediatamente preparati per il trasferimento in laboratorio. Nella tabella sottostante si riportano i campioni da prelevare.

Foglio e p.lla	Tipo di indagine su suolo	N.
Fg. 16 p.lla 131	n. campionamento con 5 incrementi (6 punti ognuno con 3 stratigrafie)	18
	n. campioni suolo top soil	9
Fg. 16 p.lla 132	n. campionamento con 5 incrementi (3 punti ognuno con 3 stratigrafie)	9
	n. campioni suolo top soil	3

Tabella 2 Campioni prelevati

Il terreno sarà sottoposto alle operazioni di campionamento secondo gli standard UNI EN ISO 9001, che prevede l'applicazione della metodologia U.S. EPA Pb 92 – 963408/9, così come di seguito riportato:

- Il campionamento sarà effettuato con 5 incrementi, utilizzando un attrezzature da laboratorio idoneo per prelevare campioni indisturbati.
- Il campionamento sarà condotto selezionando i punti dell'area sottoposta a verifica per le determinazioni analitiche. I campioni saranno preparati facendo uso di opportuna paletta di acciaio inox e di teli di polietilene di provata resistenza di adeguata capacità, per l'omogeneizzazione del campione. Tutti i prelievi per la formazione del campione per il laboratorio saranno eseguiti entro 1 ora dal prelievo.
- Al fine di evitare fenomeni di cross-contamination, le attrezzature per il prelievo dei campioni saranno bonificate tra un campionamento ed il successivo, secondo le seguenti operazioni di campo. I fogli di polietilene usati come base di appoggio saranno rinnovati ad ogni prelievo. La paletta di acciaio, dopo la preparazione delle aliquote previste per ogni singolo campione, sarà lavata facendo uso di solvente acetone e successivamente di acqua potabile e asciugata.

La strumentazione utilizzata per le operazioni di preparazioni del campione sono riportate nella sottostante tabella.

Tipologia strumento	Marca	Modello
Contenitori per analisi	Commerciale	/
Paletta acciaio inox	Commerciale	/
Foglio in polietilene	Commerciale	/

Tabella 3 Strumentazione utilizzata nel prelievo di campioni di terreno.

Per la preparazione del campione da destinare alle analisi sarà effettuata una preventiva omogeneizzazione con la tecnica della quartatura, secondo quanto descritto dalla norma UNI 10802. La formazione del campione sarà effettuata su telo impermeabile in condizioni adeguate a evitare la variazione delle caratteristiche e la contaminazione del materiale. Il materiale utilizzato nella formazione del campione sarà preliminarmente privato della frazione granulometrica maggiore di 2 cm e quindi omogeneizzato, mediante l'utilizzo della paletta per campionamento in acciaio inox, per ottenere un campione rappresentativo dell'intero strato individuato. A tal fine il materiale disposto sul telo sarà prelevato sulla base delle tecniche di quartatura e omogeneizzato in idoneo contenitore.

Il campione per l'analisi delle sostanze non volatili saranno suddivisi in due aliquote del peso di circa 1 Kg cadauno, immediatamente riposto degli appositi contenitori in vetro nuovi, della capacità di 1.000 ml, dotati di tappo a vite, riempiti completamente e sigillati immediatamente. Per la formazione del campione da predisporre per l'analisi dei composti volatili si utilizza la procedura ASTM D4547-91 che prevede preliminarmente la preparazione in laboratorio, per ciascuna aliquota di campione, di vials in vetro da 22 ml in ognuna delle quali vengono aggiunti 10 di modificante di matrice costituito da acido fosforico al 0,2% in soluzione satura di cloruro di sodio. Ciascuna vials stata successivamente pesata (peso tara), unitamente alla ghiera. All'atto del prelievo sono state prese aliquote di terreno pari a circa 1-3 grammi immediatamente riposte nelle vials e chiuse definitivamente. In laboratorio, prima dell'analisi, ogni vials stata ripesata e per differenza si è potuto risalire alla quantità di terreno prelevata.

Il prelievo dei top soil sarà eseguito secondo normativa vigente prelevando un campione ad una profondità compresa tra 0 e 20 cm facendo uso di opportuna paletta di acciaio inox e posto su teli di polietilene di provata resistenza di adeguata capacità, per l'omogeneizzazione del campione. Al fine di evitare fenomeni di cross-contamination, le attrezzature per il prelievo dei campioni sono bonificate tra un campionamento ed il successivo.

Per la determinazione dei parametri PCB, PCDD e PCDF, da un'area di circa 1 m², si procederà nelle operazioni di prelievo con una paletta di acciaio inossidabile più porzioni di terreno di superficie (primi 10 cm) fino ad ottenere un'aliquota sufficiente per le operazioni di omogeneizzazione e confezionamento delle aliquote necessarie. Il materiale utilizzato nella formazione del campione sarà privato della frazione granulometrica maggiore di 2 cm e quindi omogeneizzato, mediante l'utilizzo della paletta per campionamento in acciaio inox, per ottenere un campione rappresentativo dell'intero strato individuato. A tal fine il materiale disposto sul telo è stato prelevato sulla base delle tecniche di quartatura e omogeneizzato in idoneo contenitore.

Il materiale entrato nella formazione del campione per l'analisi delle sostanze non volatili sarà suddiviso in due aliquote del peso di circa 1 Kg cadauno, immediatamente riposto negli appositi contenitori in vetro nuovi, della capacità di 1.000 ml, dotati di tappo a vite, riempiti completamente e sigillati immediatamente.

Per la determinazione dell'amianto sarà prelevato uno specifico campione superficiale dei primi 3 cm di terreno mediante una spatola metallica e riposto in contenitori dalla capacità di 1.000 ml. Ad ogni campione è stata applicata un'etichetta in cui sono stati indicati in modo indelebile:

- Designazione del cantiere;
- Designazione del campione;
- Identificazione univoca dei campioni;
- Data/ora di prelievo.

Le modalità di prelievo, conservazione e trasporto dei campioni saranno effettuate secondo criteri di qualità che assicurino:

- Assenza di contaminazione derivante dall'ambiente circostante o dagli strumenti impiegati per il campionamento e prelievo;
- L'assenza di perdite di sostanze inquinanti sulle pareti dei campionatori o dei contenitori;
- La protezione del campione da contaminazione derivante da cessione dei contenitori;
- Un'adeguata temperatura al momento del prelievo per evitare la dispersione delle sostanze volatili;
- Un'adeguata temperatura di conservazione dei campioni;
- L'assenza di alterazioni biologiche nel corso dell'immagazzinamento e conservazione;
- L'assenza in qualunque fase di modificazioni chimico-fisiche delle sostanze;
- La pulizia degli strumenti e attrezzi usati per il campionamento, il prelievo, il trasporto e la conservazione.

Tutti i campioni prelevati per l'esecuzione delle analisi previste nel presente documento saranno conservati per un periodo di tempo non inferiore a 6 mesi dalla data del prelievo.

Le determinazioni analitiche di laboratorio saranno condotte sull'aliquota di granulometria inferiore a 2 mm; qualora l'aliquota di granulometria inferiore a 2 mm fosse stata inferiore al 10% in peso, il campione viene sottoposto ad una riduzione granulometrica tale da assicurare che l'aliquota granulometrica inferiore a 2 mm fosse almeno pari al 10%.

Per garantire la completa essiccazione, il campione sarà disposto su appositi contenitori e conservato in locali a temperatura ambiente e adeguata ventilazione, garantendo l'assenza di contaminazione dovuta all'ambiente e tra i campioni stessi.

Prima di procedere alle analisi, il campione sarà macinato al fine di frantumare gli aggregati di dimensioni maggiori evitando di macinare o frantumare le frazioni di granulometria superiore ai 2 mm (Norma UNI 10802). Il campione sarà infine setacciato al fine di ottenere la frazione passante al vaglio dei 2 mm, pulendo adeguatamente tutti gli strumenti impiegati durante le operazioni. La frazione granulometrica superiore ai 2 mm sarà conservata in adeguati contenitori per permettere lo svolgimento di eventuali analisi di approfondimento.

La tabella riporta le analisi da effettuate e i metodi ufficiali utilizzati per la determinazione.

Classe di composti	Analita	Metodo di prova
<i>Altri parametri</i>	pH	
	Residuo a 105 °C	UNI EN 14346:2007 Met.A
<i>Metalli</i>	Antimonio, Berillio, Cadmio, Cobalto, Cromo totale, Cromo VI, Manganese, Nichel, Piombo, Rame, Tallio, Vanadio, Zinco	EPA 3052 1996+EPA 7000B 2007
	Arsenico	EPA 3050B 1996+EPA 7062 1994
	Mercurio	EPA 3052 1996+EPA 7471B 1998
	Selenio	EPA 3052 1996
	Stagno	UNI EN 13656:2004+EPA 7000B 2007
<i>Composti inorganici</i>	Cianuri	EPA 9014:2014
	Fluoruri	EPA 9056A:2007
<i>Composti BTEX</i>	Benzene	EPA 8260C
	Etilbenzene, Stirene, Toluene, Xilene	CNR IRSA 23B Q64 VOL 3 1990
<i>Idrocarburi policiclici aromatici</i>	Benzo(a)antracene, Benzo(a)pirene, Benzo(b)fluorantene, Benzo(k)fluorantene, Benzo(g,h,i)perilene, Crisene, Dibenzo(a,e)pirene, Dibenzo(a,l)pirene, Dibenzo(a,i)pirene, Dibenzo(a,h)pirene, Dibenzo(a,h)antracene, Indeno(1,2,3-cd)pirene, Pirene	EPA 3540 1996 + EPA 8270D 2014
<i>Alifatici clorurati cancerogeni</i>	Clorometano, Diclorometano, Triclorometano, Cloruro di vinile 1,2-Dicloroetano, 1,1-Dicloroetilene, Tichloroetilene, Tetracloroetilene (PCE)	CNR IRSA 23A Q64 VOL 3 1990
<i>Alifatici clorurati non cancerogeni</i>	1,1-Dicloroetano, 1,2-Dicloroetilene, 1,1,1-Tricloroetano, 1,2-Dicloropropano, 1,1,2-Tricloroetano, 1,2,3-Tricloropropano, 1,1,2,2-Tetracloroetano	CNR IRSA 23A Q64 VOL 3 1990
<i>Alifatici alogenati cancerogeni</i>	(Tribromometano, 1,2-Dibromoetano, Dibromoclorometano, Bromodichlorometano	CNR IRSA 23A Q64 VOL 3 1990
<i>Ammine Aromatiche</i>	Anilina, o-Anisidina, m,p-Anisidina, Difenilamina, p-Toluidina	EPA 3540 1996 + EPA 8270D 2014
<i>Fitofarmaci</i>	Alaclor, Aldrin, Atrazina, α -esacloroesano, β -esacloroesano, γ -esacloroesano (Lindano), Clordano, DDD, DDT, DDE, Dieldrin, Endrin	EPA 3540 1996 - EPA 8270D 2014
<i>Composti organici</i>	Idrocarburi leggeri C \leq 12	EPA 8260B 1996
	Idrocarburi pesanti C $>$ 12	UNI EN 14039:2005

Tabella 4 Schema riassuntivo delle analisi svolte e dei metodi di prova utilizzati

Le metodologie utilizzate sono state scelte al fine di garantire un limite di rilevabilità di almeno 1/10 del limite previsto dal D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.

Le determinazioni analitiche saranno condotte in ottemperanza alla normativa vigente, utilizzando metodiche ufficiali, riconosciute a livello nazionale e internazionale.

I rapporti di prova relativi a ciascun campione di terreno analizzato saranno elaborati secondo la normativa di riferimento. Per i metodi di prova utilizzati si rimanda al paragrafo precedente.

Ciascun campione sarà identificato dalle seguenti informazioni:

- Data emissione del Rapporto di Prova;
- Data e protocollo di campionamento e ricevimento del campione in laboratorio;
- Data inizio e fine prove analitiche;
- Etichetta con identificazione del campione;
- Committente e luogo di prelievo del campione.

Tutti i dati raccolti durante la caratterizzazione e le analisi chimiche saranno restituiti in formato cartaceo e in versione digitale.

9 STIME DEI COSTI DI RIMOZIONE E CONFERIMENTO/SMALTIMENTO

Il presente paragrafo riporta la stima dei costi da sostenere ai fini delle attività di conferimento dei rifiuti.

9.1 FOGLIO 16 PARTICELLA 131

Le stime dei costi di rimozione e conferimento dei rifiuti di risulta presenti sul terreno censito al Foglio 16 p.lla 131 del Comune di Ceppaloni sono di seguito calcolati.

Come indicato al precedente capitolo 3.1, il materiale di risulta presente in sito è stimato in circa 910,5 m³, che corrisponde a circa 1.184 tonnellate.

Descrizione attività	Costo unitario	Costo totale attività (€)
n. 3 sondaggi a profondità di circa 15 metri dal piano di campagna	1.000,00 €	3.000,00
n. 9 Attività di campionamento del terreno e analisi chimiche (3 prelievi per ogni punto di sondaggio: 1 inizio scavo, 1 metà scavo, 1 a fondo scavo)	250,00 €	2.250,00
Carico del rifiuto su automezzo per il successivo trasporto	2,00 €/ton	2.368,00
Trasporto del rifiuto presso impianto	10 €/ton	11.840,00
Conferimento ad impianto autorizzato	30 €/ton	35.520,00
Totale		54.978,00

9.2 FOGLIO 16 PARTICELLA 132

Le stime dei costi di rimozione e conferimento dei rifiuti di risulta presenti sul terreno censito al Foglio 16 p.lla 132 del Comune di Ceppaloni sono di seguito calcolati.

Come indicato al precedente capitolo 3.2, il materiale di risulta presente in sito è stimato in circa 8.199 m³, che corrisponde a circa 10.660 tonnellate.

Descrizione attività	Costo unitario	Costo totale attività (€)
n. 6 sondaggi a profondità di circa 15 metri dal piano di campagna	1.000,00 €	6.000,00
n. 18 Attività di campionamento del terreno e analisi chimiche (3 prelievi per ogni punto di sondaggio: 1 inizio scavo, 1 metà scavo, 1 a fondo scavo)	250,00 €	4.500,00
Carico del rifiuto su automezzo per il successivo trasporto	2,00 €/ton	21.320,00
Trasporto del rifiuto presso impianto	10 €/ton	106.600,00
Conferimento ad impianto autorizzato	30 €/ton	319.800,00
Totale		458.220,00

9.3 STIMA COMPLESSIVA DEI COSTI

Tenuto conto delle stime dei costi riportati ai capitoli 9.1 e 9.2, rispettivamente per le particelle 131 e 132 del foglio 16, il costo complessivo è di seguito calcolato.

Descrizione attività	Costo totale attività (€)
Rimozione rifiuti al foglio 16 p.IIa 131	54.978,00
Rimozione rifiuti al foglio 16 p.IIa 132	458.220,00
Totale	513.198,00

Tanto era dovuto

Benevento, 02/03/2023

Dott. Iannace Carlo Alberto



TRIBUNALE DI BENEVENTO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA: CREDITORE: **SOCIETA' SANNITA GESTIONE CREDITI SpA**

CONTRO: DEBITORE: [REDACTED]

N. Gen. Rep.: **R.G.E. 111/2018**

Data udienza ex art. 569 c.p.c. prossima udienza 30/03/2023

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: **DOTT. MICHELE MONTELEONE**

RELAZIONE TECNICA n. 3

VERIFICA E VALUTAZIONE MATERIALI PRESENTI

AL FOGLIO 16 PARTICELLA 166

MARZO 2023



Sede legale: Via Vittorio Emanuele n°40 - 82010 SAN LEUCIO DEL SANNIO (BN)
Sede operativa BN: Z.I. ASI C.da Ponte Valentino - 82100 BENEVENTO
Altre sedi: 80077 Ischia (NA) - 83029 Solofra (AV)

INDICE

1	PREMESSA.....	3
2	DESCRIZIONE STORICA DELLE ATTIVITA' ESEGUITE NEL SITO	3
3	VERIFICA DEL SITO	4
4	CAMPIONAMENTO DEI RIFIUTI	5
5	CARATTERIZZAZIONE CHIMICA DEI RIFIUTI	6
6	IPOTESI DI CLASSIFICAZIONE DEL RIFIUTO	7
7	STIME DEI COSTI DI RIMOZIONE E CONFERIMENTO/SMALTIMENTO	7



1 PREMESSA

Io sottoscritto dr. Carlo Alberto Iannace, [REDACTED] [REDACTED] chimico, iscritto all'Albo della Campania al n° 1354, in qualità di legale rappresentante e direttore tecnico del laboratorio di analisi chimiche [REDACTED] ho ricevuto dal C.T.U. nominato dal Tribunale Di Benevento, l'incarico di eseguire una verifica dei rifiuti presenti nell'area localizzata nel comune di Ceppaloni (BN) al foglio n° 16 particella 166.

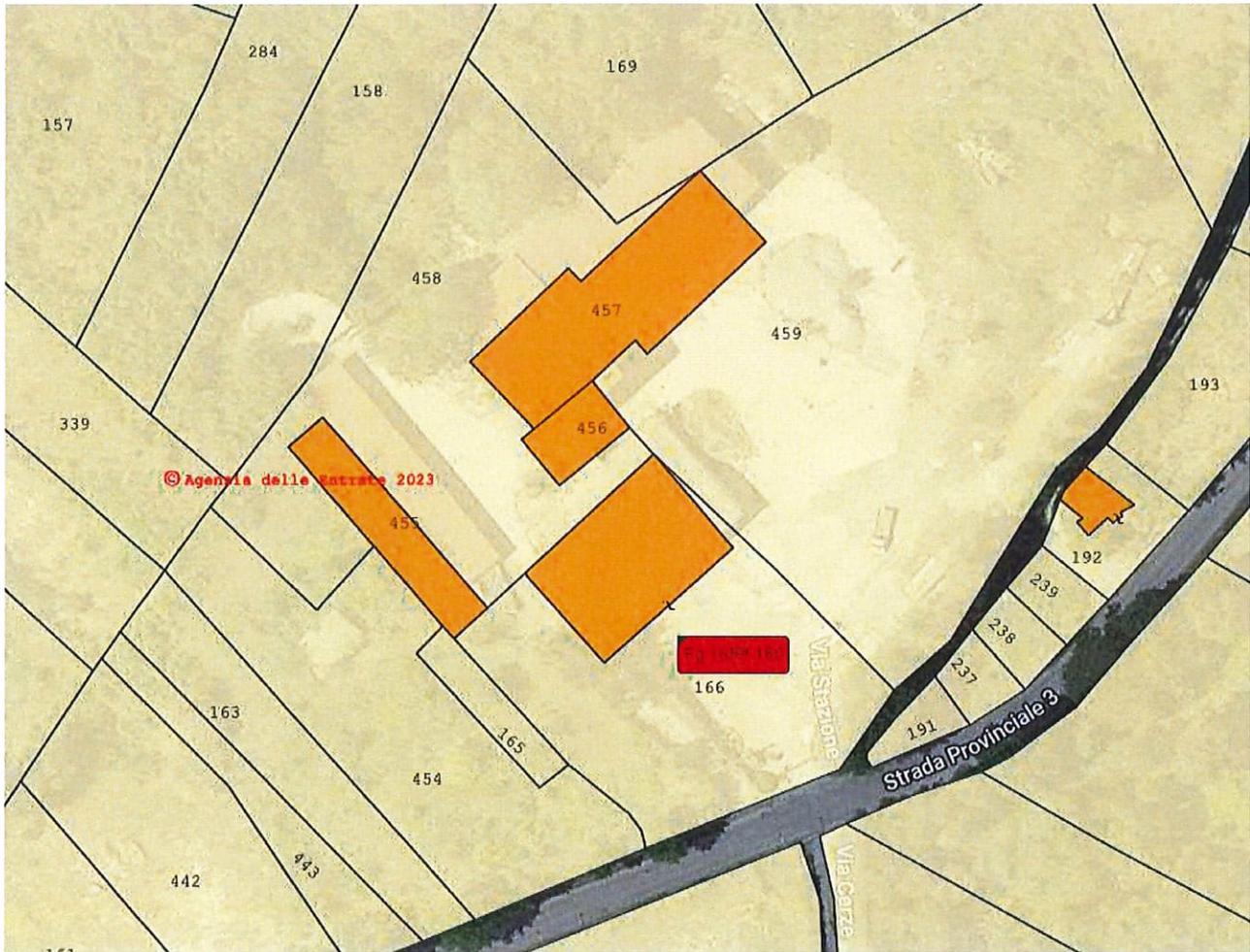


Figura 1 Inquadramento catastale

2 DESCRIZIONE STORICA DELLE ATTIVITA' ESEGUITE NEL SITO

Dalle informazioni ricevute, il sito oggetto della presente verifica è individuato in una vasca interrata, localizzata al foglio 16 p.lla 166, interessata dall'abbancamento di materiali eterogenei provenienti dallo spazzamento stradale.

3 VERIFICA DEL SITO

In data 17 dicembre 2022 ho eseguito, congiuntamente al C.T.U. una verifica sulla particella oggetto della presente relazione. All'area si accede direttamente dalla via Stazione, e vicino all'ingresso è localizzata una vasca interrata con fondo e pareti in lamiera metallica, della capacità totale di circa 40 metri cubi.

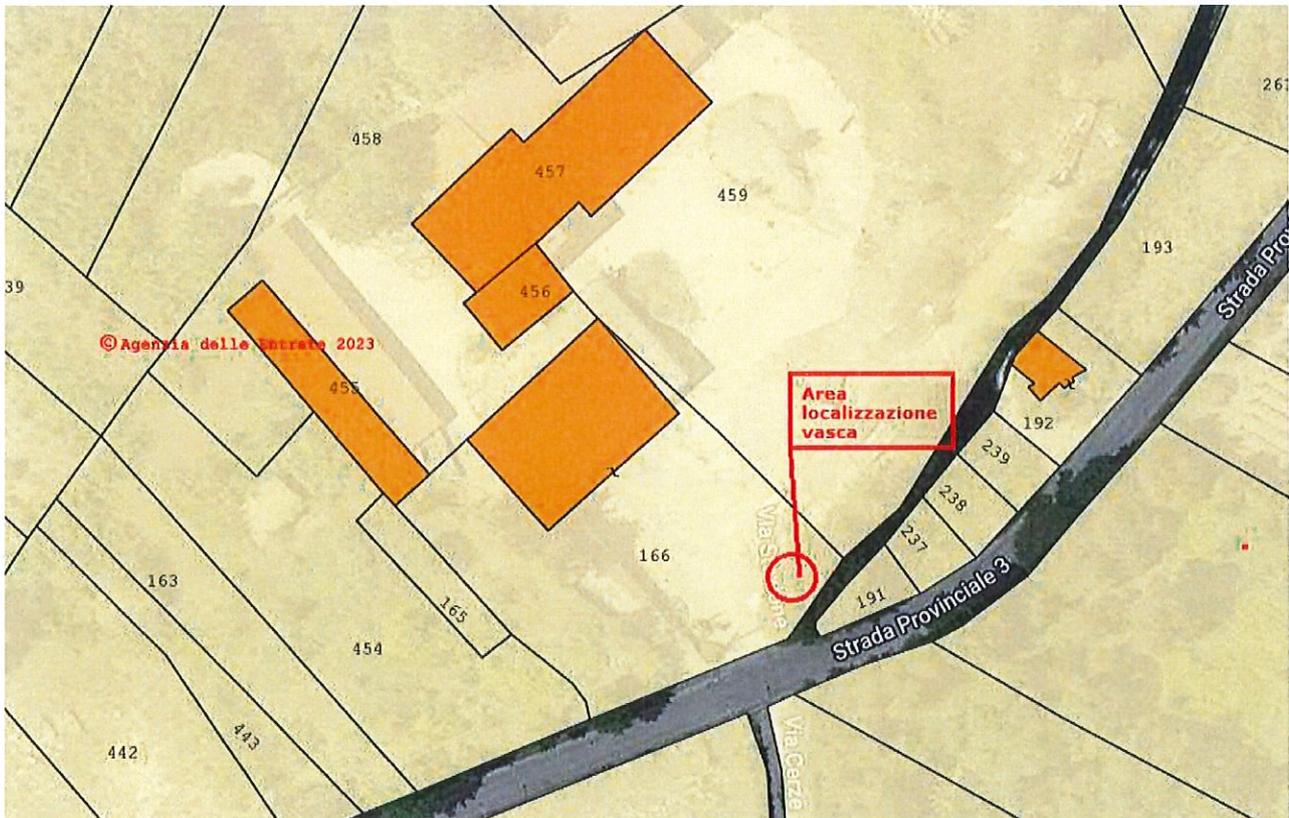


Figura 2 sito di verifica

Nella esecuzione di una verifica puntuale dell'area è stata individuata una vasca contenente circa 40 metri cubi di rifiuti provenienti dallo spazzamento stradale.

4 CAMPIONAMENTO DEI RIFIUTI

Le operazioni di campionamento, eseguite secondo la norma UNI 10802:2013, riguarderanno essenzialmente tutte le matrici elencate nel precedente capitolo 3.

Dette operazioni sono state eseguite dal personale tecnico del laboratorio Ian Chem srl in data 17/12/2022.

Sono stati quindi campionati 1 campione come di seguito riportato:

- Il campionamento è stato effettuato con 5 incrementi, utilizzando attrezzature da laboratorio idonee per prelevare campioni indisturbati.
- Il campionamento è stato condotto selezionando i punti dell'area sottoposta a verifica per le determinazioni analitiche. I campioni sono stati preparati facendo uso di opportuna paletta di acciaio inox e di teli di polietilene di provata resistenza di adeguata capacità, per l'omogeneizzazione del campione. Tutti i prelievi per la formazione del campione per il laboratorio sono stati eseguiti entro 1 ora dal prelievo.
- Al fine di evitare fenomeni di cross-contamination, le attrezzature per il prelievo dei campioni sono state bonificate tra un campionamento ed il successivo, secondo le seguenti operazioni di campo. I fogli di polietilene usati come base di appoggio sono stati rinnovati ad ogni prelievo. La paletta di acciaio, dopo la preparazione delle aliquote previste per ogni singolo campione, è stata lavata e asciugata.

I campioni sono stati prelevati in 2 aliquote: la prima per essere sottoposta a determinazione analitica da parte del laboratorio incaricato, la seconda per eventuali contro analisi in contraddittorio ed eventuali future verifiche analitiche.

I campioni sono stati collocati in contenitori di vetro nuovi, chiusi ermeticamente con tappo a vite, etichettati evidenziando la sigla identificativa del punto di prelievo, la data e la firma del prelevatore e immediatamente sigillati.

E' stato compilato il verbale di campionamento A3221/22 del 17/12/2022.

La strumentazione utilizzata per le operazioni di preparazioni del campione sono riportate nella sottostante tabella.

Tipologia strumento	Marca	Modello
Contenitori per analisi	Commerciale	/
Paletta acciaio inox	Commerciale	/
Foglio in polietilene	Commerciale	/

Tutti i campioni destinati ad analisi sono stati immediatamente preparati per il trasferimento in laboratorio.

Le modalità di prelievo, conservazione e trasporto dei campioni sono state effettuate secondo criteri di qualità che assicurino:

- Assenza di contaminazione derivante dall'ambiente circostante o dagli strumenti impiegati per il campionamento e prelievo;
- L'assenza di perdite di sostanze inquinanti sulle pareti dei campionatori o dei contenitori;
- La protezione del campione da contaminazione derivante da cessione dei contenitori;

- Un'adeguata temperatura al momento del prelievo per evitare la dispersione delle sostanze volatili;
- Un'adeguata temperatura di conservazione dei campioni;
- L'assenza di alterazioni biologiche nel corso dell'immagazzinamento e conservazione;
- L'assenza in qualunque fase di modificazioni chimico-fisiche delle sostanze;
- La pulizia degli strumenti e attrezzi usati per il campionamento, il prelievo, il trasporto e la conservazione.

5 CARATTERIZZAZIONE CHIMICA DEI RIFIUTI

I campioni sottoposti alle procedure di campionamento sono stati sottoposti ad analisi e alla verifica chimico quantitativa per l'assegnazione del codice CER.

Le determinazioni analitiche sono state condotte in ottemperanza alla normativa vigente, utilizzando metodiche ufficiali, riconosciute a livello nazionale e internazionale.

Per garantire la completa essiccazione, il campione è stato disposto su appositi contenitori e conservato in locali a temperatura ambiente e adeguata ventilazione, garantendo l'assenza di contaminazione dovuta all'ambiente e tra i campioni stessi.

Prima di procedere alle analisi, il campione è stato macinato al fine di frantumare gli aggregati di dimensioni maggiori evitando di macinare o frantumare le frazioni di granulometria superiore ai 2 mm (Norma UNI 10802). Il campione è infine setacciato al fine di ottenere la frazione passante al vaglio dei 2 mm, pulendo adeguatamente tutti gli strumenti impiegati durante le operazioni. La frazione granulometrica superiore ai 2 mm è stata conservata in adeguati contenitori per permettere lo svolgimento di eventuali analisi di approfondimento.

Le metodologie da utilizzare sono state scelte al fine di garantire un limite di rilevabilità di almeno 1/10 del limite previsto dalla normativa di settore.

I rapporti di prova relativi a ciascun campione di rifiuto analizzato sono stati elaborati secondo la normativa di riferimento.

Ciascun campione sarà identificato dalle seguenti informazioni:

- Data emissione del Rapporto di Prova;
- Data e protocollo di campionamento e ricevimento del campione in laboratorio;
- Data inizio e fine prove analitiche;
- Etichetta con identificazione del campione;
- Committente e luogo di prelievo del campione.

Tutti i dati raccolti durante la caratterizzazione e le analisi chimiche sono restituiti in formato cartaceo e in versione digitale.

6 CLASSIFICAZIONE DEI RIFIUTI

In base alle analisi chimiche effettuate sui rifiuti prelevati nel Comune di Ceppaloni (BN), foglio 16 p.lla 166, i rifiuti da conferire per le successive operazioni di recupero e/o smaltimento sono i seguenti

1. Tipologia di rifiuto ipotizzato nel sito – rifiuto contenuto nella vasca interrata:

Classe:	20	Rifiuti urbani (rifiuti domestici e assimilabili prodotti da attività commerciali e industriali nonché dalle istituzioni) inclusi i rifiuti della raccolta differenziata
Sottoclasse:	20 03	Altri rifiuti urbani
Codice CER:	20 03 03	Residui della pulizia stradale

7 STIME DEI COSTI DI RIMOZIONE E CONFERIMENTO/SMALTIMENTO

Il presente paragrafo riporta la stima dei costi da sostenere ai fini delle attività di conferimento dei rifiuti.

Come indicato al precedente capitolo 3, il rifiuto presente in sito è stimato in circa 40 m³, che corrisponde a circa 52 tonnellate.

Descrizione attività	Costo unitario	Costo totale attività (€)
n. 1 Attività di campionamento del rifiuto e analisi chimiche	150,00 €	150,00
Carico del rifiuto su automezzo per il successivo trasporto	2,00 €/ton	104,00
Trasporto del rifiuto presso impianto	10 €/ton	520,00
Conferimento ad impianto autorizzato	100 €/ton	5.200,00
	Totale	5.974,00

Tanto era dovuto

Benevento, 02/03/2023

Dott. Iannace Carlo Alberto



TRIBUNALE CIVILE DI BENEVENTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 111/2018

G.E. Dott. Michele Monteleone

ooOoo

OGGETTO: RICHIESTA ACCORPAMENTO LOTTI

La sottoscritta Avv. Amalia Boccalone, nominata dalla S.V. Ill.ma delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe,

premessò

- che a seguito di chiarimenti richiesti all'esperto stimatore Per. Ind. Angelo Russo è emerso che per accedere ai beni di cui ai lotti 3, 4, 5 e 6 bisogna attraversare il lotto 2 e, pertanto, si deduce che i predetti lotti sono privi di autonomo accesso;
- che dalla perizia di stima non si evince alcuna servitù di passaggio sul lotto 2 in favore dei lotti retrostanti 3, 4, 5 e 6 restando gli stessi interclusi;
- che dai chiarimenti resi si evince, altresì, che il lotto 6 (particella 458) risulta a servizio dei fabbricati 455, 456 e 457 (lotti 3, 4 e 5) e non può essere venduto autonomamente;

considerato

- che sarebbe opportuno ai fini della vendita accorpare i lotti 2, 3, 4, 5, 6 e 7 in un unico lotto;

chiede

alla S.V. Ill.ma di essere autorizzata ad accorpare i lotti 3, 4, 5, 6 e 7 con il lotto 2 con un nuovo valore del lotto 2 pari ad **euro 605.027,64** (dato dalla somma dei predetti lotti da 2 a 7).

Con osservanza.

Il professionista delegato

Avv. Amalia Boccalone

Si allega richiesta chiarimenti e riscontro esperto

