

TRIBUNALE DI BENEVENTO

Seconda Sezione Civile

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n.131/2022

Giudice dell'Esecuzione: **dott. Vincenzo LANDOLFI**

Custode: avv. Amalia Boccalone

RELAZIONE DI STIMA



LOTTO UNICO: Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo, con annesso vano di cantina pertinenziale posto al piano seminterrato, in San Giorgio La Molara (BN) alla Via Sant'Ignazio n. 113

Esperto incaricato: Arch. Pierfrancesco Rossi

Iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Benevento al n.560
C.F. RSS PFR 73S09 E4090 – P.IVA N. 01252810625

con studio in Benevento - Via Avellino n°28/A
e-mail: pier.rossi@awn.it

INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO

Dati Catastali

Beni in SAN GIORGIO LA MOLARA (BN) alla ' .

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati:

- Cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare)

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dall'esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno terzo rispetto alla procedura

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 47.350,00

da occupato: non ricorre il caso

ALLEGATI

- 01) Rilievo planimetrico e fotografico
- 02) Documentazione catastale
- 03) Formalità ipotecarie
- 04) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
- 05) Atti di provenienza
- 06) Titoli edilizi
- 07) Verbale di sopralluogo

LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Appartamento posto al piano secondo (interno 5), composto da tre vani oltre accessori, con annesso un pertinenziale vano di cantina posto al piano seminterrato, in San Giorgio La Molara alla Via Sant'Ignazio n.113.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile, a carico di:

Eventuali comproprietari (terzi): NESSUNO.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio La Molara (BN) come segue:

Intestazione:

-

-

Dati identificativi e Dati classamento:

Catasto Fabbricati:

Fg. 25, p.lla 437, sub. 5: Cat. A/4; Classe: 4; consistenza: 5,5 vani; superficie catastale totale: 114 mq.; rendita: €. 207,36 - *Indirizzo:* VIA SANT'IGNAZIO n. 113 Piano 2.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/07/2019 Pratica n. BN0042537 in atti dal 02/07/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO(n.9702.1/2019); Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015; Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; Impianto meccanografico del 30/06/1987; Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 14/01/1970, prot. n. 000000179.

Catasto Terreni: **Fg. 25, p.lla 410**

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: da Nord in senso orario: area di pertinenza del fabbricato su tre lati, vano scala, appartamento interno 6;

Della cantina: da Nord in senso orario: terrapieno verso area di pertinenza del fabbricato, vano di cantina di proprietà di terzi, corridoio d'accesso comune, altro vano di cantina di proprietà di terzi.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

NESSUNA

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di San Giorgio La Molara, nella zona moderna che si estende lungo via Sant'Ignazio (S.P. 52), identificata anche come Via Madonna della Libera per la presenza dell'omonima chiesa. La zona è composta in buona parte da abitazioni popolari, integrate da edificazioni private di varie epoche, ed ha caratteristiche prevalentemente residenziali, con media densità abitativa.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

La zona è dotata dei servizi di quartiere: nelle vicinanze dell'immobile si trova qualche plesso scolastico, strutture sportive (palazzetto, campo sportivo) e diverse aree di parcheggio.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare oggetto di vendita fa parte di un edificio di carattere residenziale di tipo popolare, posto in essere da INA Casa verosimilmente tra fine degli anni '50 e inizio anni '60, poi passato alla Gestione Case per Lavoratori (GES.CA.L.).

L'unità staggita è sita al piano 2° a destra smontando dalla scala comune sul pianerottolo. Il fabbricato si configura come un blocco in muratura portante e solai verosimilmente latero cementizi; si compone di tre livelli fuori terra (piano rialzato più due piani), oltre un piano seminterrato in cui vi sono le cantine; presenta un unico corpo scala centrale non servito da ascensore.

L'edificio non è dotato di riscaldamento centralizzato, né di servizio di portineria. Il fabbricato presenta linee compositive essenziali e finiture di tipo popolare in linea con l'epoca di costruzione. Lo stato di conservazione generale delle parti comuni è mediocre.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Il Lotto è composto da un appartamento ad uso abitazione, sito al piano secondo, oltre una cantina al piano seminterrato, entrambi individuati con interno n°5. L'appartamento presenta tre locali, cucina ed un bagno, oltre ingresso, disimpegno e ripostiglio; è dotato di un balcone prospiciente la via Sant'Ignazio, mentre l'originaria loggia prospiciente verso il lato postico risulta ad oggi inglobata nel vano adibito a cucina. Tutti gli ambienti sono dotati di finestre o balcone, ad eccezione del ripostiglio e del bagno, con quest'ultimo che per il ridetto inglobamento della originaria loggia presenta un finestrino a vasistas con affaccio verso l'interno del vano cucina.

Appartamento:

- esposizione: tripla verso Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Est;
- pareti: normalmente e recentemente tinteggiate, rifinite in ceramica nel bagno, fino circa ad altezza della porta, e in cucina nella zona cottura fino al soffitto;
- pavimenti: in piastrelle di tipo gres porcellanato di scelta commerciale;
- infissi esterni: in alluminio preverniciato con vetro camera di recente installazione e in buone condizioni in tutti gli ambienti, munite di tapparelle avvolgibili (tranne che in cucina e nel bagno) e alcune con zanzariera;
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza;
- porte interne: battenti in legno tamburato in tutti gli ambienti, ad eccezione della cucina e della sala da pranzo entrando a destra, prive di infisso. Tutte le porte sono di recente installazione e di qualità discreta;

- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a gas, con termosifoni in parte in alluminio e in parte in ghisa; in cucina è presente un camino a legna.
- acqua calda sanitaria: con caldaia a gas installata sulla parete della cucina, in vano chiuso da ante mobili;
- imp. condizionamento: non presente;
- servizio igienico: dotato di lavabo, vaso igienico, doccia, bidet e lavatrice;
- altezza dei locali: circa 3,00 in tutti gli ambienti, ad eccezione della porzione di disimpegno davanti al ripostiglio, in cui vi è una altezza di circa metri 2,20 per la presenza di ripostiglio in quota, e della zona cottura, dove è presente uno scalino di circa venti centimetri.

Cantina:

- raggiungibile a piedi dalla rampa di scale e di lì attraverso un breve tratto di corridoio comune, presenta finiture rustiche in buone condizioni e chiusura con porta metallica munita di serratura. E' munita di un finestrino verso l'esterno.

Condizioni generali del lotto di vendita: buone. Si evidenzia che le finiture e gli impianti delle parti comuni del fabbricato si presentano in cattive condizioni e pertanto è da considerare l'eventualità che nel prossimo futuro debbano essere eseguiti gravosi lavori di manutenzione sulle parti comuni.

2.4. Certificazioni energetiche

Non è stato rivenuto Attestato di Prestazione Energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Durante il sopralluogo peritale non sono stati esibiti certificati degli impianti.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non è stata rinvenuta documentazione in merito.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Durante il sopralluogo peritale l'immobile risultava occupato dall'esecutato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Come comunicato dall'Ufficio Territoriale di Benevento dell'Agenzia delle Entrate con nota PEC prot. 4553 del 21-01-2025, dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

pervenuta come segue:

- la quota pari a **2/9** di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile in San Giorgio La Molara Foglio 25 Particella 437 Sub. 5 è pervenuta per atto di compravendita del **18/10/2010** Numero di repertorio 38671/4254 Notaio NOBILE MATTEI NICOLA Sede BENEVENTO, registrato a Benevento il 16/11/2010 al n.9262 Serie 1T e tra-

- la quota pari a **5/9** di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile in San Giorgio La Molara Foglio 25 Particella 437 Sub. 5 è pervenuta per atto di compravendita del **30/11/2007** Numero di repertorio 55671/16181 Notaio CARUSO TOMMASO Sede BENEVENTO, registrato a Benevento il 10/12/2007 al n.9298 Serie 1T e tra-

4.2. Precedenti proprietari

NOTA: in relazione alla continuità delle trascrizioni si segnala, per ogni opportuna valutazione in merito, che dalla ispezione ipotecaria effettuata sugli estremi catastali dell'immobile

A l'intera piena proprietà del suddetto immobile era pervenuta per acquisto fattone in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio PASQUALE COLELLA in data **16/12/1969**, racc. 9332, trascritto a Benevento in data **29/12/1969** ai nn.12776/11293 da potere di **GESTIONE CASE PER LAVORATORI - GESCAL** con sede in Roma.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla **relazione notarile** in atti, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate in data **15/01/2025**, si evince quanto segue:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

NESSUNA

- **Misure Penali**

NESSUNA

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

NESSUNA

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nel succitato atto Notaio Pasquale Colella del 16/12/1969, racc. 9332, trascritto a Benevento in data 29/12/1969 ai nn.12776/11293, si rinviene quanto segue:

“Art.3 – Il predetto acquirente [n.d.r.:] si obbliga, per sé e per suoi aventi causa a non effettuare, senza il preventivo benestare della Gestione [n.d.r.: GESCAL], modifiche esterne all'alloggio e al fabbricato, tali da alterare l'aspetto architettonico del fabbricato stesso, nonché a mantenere inalterata la destinazione data dalla Gestione alle aree di pertinenza del fabbricato, fatti salvi, comunque, i diritti dei terzi”.

Eventuali note: NESSUNA

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

1) **Ipoteca in rinnovazione** iscritta a Benevento il **10/12/2020** - Registro Particolare **764** Registro Generale 10921 - derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Notaio CARUSO TOMMASO Repertorio 47626/12019 del 12/04/2001, capitale € 154.937,07 - totale € 232.405,60;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 317 del 2001

Documenti successivi correlati: Iscrizione n. **96** del 17/02/2021

a favore di: **UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETÀ PER AZIONI** Sede BERGAMO Codice fiscale 03053920165;

contro:

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

-
-
-

Gravante, tra gli altri, sull'immobile in oggetto

- 2) **Rettifica a Ipoteca in rinnovazione** iscritta a Benevento il **17/02/2021** - Registro Particolare **96** Registro Generale 1508 - derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Notaio CARUSO TOMMASO Repertorio 47626/12019 del 12/04/2001, capitale € 154.937,07 - totale € 232.405,60;
Formalità di riferimento: Iscrizione n. **764** del 2020

a favore di: **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.** Sede ANCONA Codice fiscale 00078240421 (Domicilio ipotecario eletto: **SIRIO NPL S.R.L.** via V. Alfieri,1 31015 Cognigliano);

contro:

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

Gravante, tra gli altri, sull'immobile in oggetto

• **Pignoramenti**

- a) **Pignoramento** Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Benevento il **19/12/2022** - Registro Particolare 11134 Registro Generale 13587, Uff. Giudiziario Trib. di Benevento Repertorio 3277 del **11/11/2022**;

a favore

contro:

Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

• **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. **Eventuali note/osservazioni**

Si riferisce per completezza che dalla ispezione ipotecaria effettuata sugli estremi catastali dell'immobile in oggetto risulta altresì iscritta contro il dante causa una ipoteca legale ultraventennale (iscritta in data 15/11/2002, a fronte di pignoramento - di cui alla presente procedura - trascritto in data 19/12/2022):

ISCRIZIONE del 15/11/2002 – R.P.2005 R.G.14020, SA.RI.SANNITICA RISCOSSIONI S.P.A. Repertorio 2305 del 14/11/2002, IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 D.P.R.602/73 (cfr. Nota di Iscrizione in “Allegato 3 - Formalità ipotecarie”).

6 CONDOMINIO

L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato ex INA-Casa, composto da unità immobiliari in massima parte riscattate dagli assegnatari dell'epoca. Da informazioni assunte dall'attuale proprietario dell'immobile staggito (cfr. Allegato 7 - Verbale di sopralluogo) non risulta formalmente costituito il Condominio, né pertanto è presente un Amministratore.

In virtù del sopra citato atto Notaio Pasquale Colella del 16/12/1969, racc. 9332, trascritto a Benevento in data 29/12/1969 ai nn.12776/11293 (cfr. Allegato 5 – Atti di provenienza), la proprietà dell'alloggio comprende *"le quote proporzionali dell'edificio compresa l'area di pertinenza da considerare in ragione condominiale come per legge"*.

In sede di sopralluogo è stato rinvenuto un contatore per l'energia elettrica presso il pianerottolo del piano seminterrato, apparentemente distaccato dalla fornitura di energia e verosimilmente afferente all'impianto di illuminazione delle scale e dei collegamenti comuni, difatti al momento non funzionante. Dalla perlustrazione sommaria degli spazi comuni non si è evidenziata la presenza di altri impianti comuni e/o di uso collettivo.

Per quanto innanzi detto, **non è stato possibile accertare la posizione debitoria della proprietà nei confronti della comunione, né in generale le eventuali pendenze verso terzi imputate o imputabili alla comunione stessa, come pure l'eventuale esistenza di cause pendenti.**

Altresì, non è stato possibile accertare l'esistenza di eventuali spese straordinarie già decise/pattuite dalla comunione e l'eventuale relativo ammontare competente alla proprietà pignorata.

Circa l'idoneità statica del fabbricato non è stata rinvenuta documentazione. Visto lo stato di degrado delle parti comuni rilevabile a vista, è possibile prevedere la futura necessità di lavori di messa in sicurezza delle facciate e manutenzione delle parti comuni più in generale.

6.0. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Attraverso l'area circostante al fabbricato si accede anche alla p.lla 438 (cfr. mappa catastale in Allegato 2 - Documentazione catastale), costituita da un corpo di fabbrica e altri manufatti assimilabili a deposito/autorimessa, non oggetto della presente procedura, la qual cosa denota una possibile servitù passiva.

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'edificio non è dotato di ascensore e presenta ulteriori varie criticità:

- anche l'accesso dalla strada all'androne di ingresso è costituito da una rampa di scale priva di montascale;
- nell'appartamento vi sono vari spazi di ampiezza inferiore allo standard normativo per il superamento delle barriere architettoniche.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune attinenti all'unità staggita:

Come comunicato allo scrivente dai competenti Uffici comunali con nota PEC prot.2529 del 03/04/2025 (cfr. Allegato 6 - Titoli edilizi), **"a causa della vecchia epoca di costruzione dell'immobile non sono stati rinvenuti titoli edilizi, progetti e/o abitabilità/agibilità dell'alloggio in questione"**.

Tuttavia peraltro di fabbricato realizzato per mano pubblica, della qual cosa si rinviene ampia traccia nell'atto Notaio Pasquale Colella del 16/12/1969, racc. 9332, trascritto a Benevento in data 29/12/1969 ai nn.12776/11293 (cfr. Allegato 5 - Atti di provenienza).

Pertanto non è possibile procedere ad un accertamento della conformità edilizia rispetto al progetto assentito; è possibile tuttavia procedere ad un confronto rispetto agli elementi forniti dalla planimetria catastale depositata nel 1970.

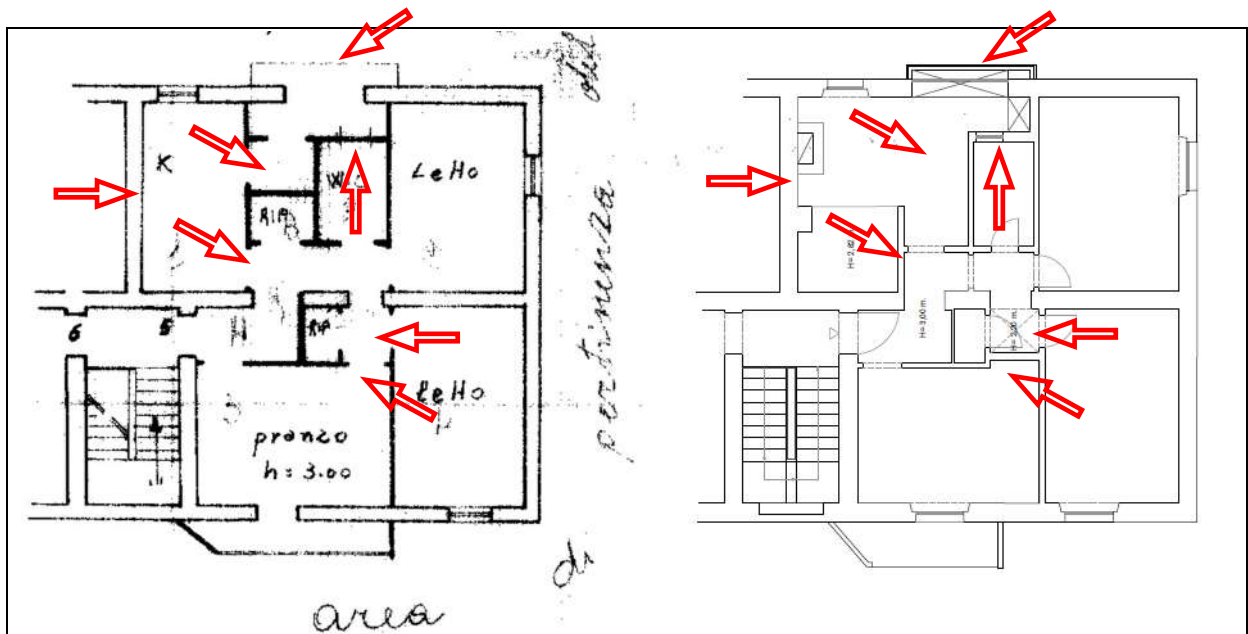
7.1. Conformità edilizia:

Preliminarmente si evidenzia che nella rappresentazione planimetrica catastale (data presentazione: 14/01/1970) si riscontrano diverse circostanze ascrivibili ad approssimazione grafica e semplificazione simbolica, da rapportare allo scopo e alla funzione, sostanzialmente erariali, che la planimetria catastale rivestiva all'epoca.

Tanto detto, dal raffronto tra lo stato di fatto (rilevato in presenza di ostacoli quali arredi fissi, mobili e suppellettili) e il grafico catastale, si rilevano le seguenti criticità:

- a) Inglobamento nel vano cucina della loggia prospettante sulla facciata postica (facciata nord-ovest), con conseguente ampliamento della superficie della zona cucina e modifica della facciata esterna. Da quanto innanzi deriva:
 - o eliminazione dell'apertura verso l'esterno del vano wc, la cui finestra attualmente si affaccia direttamente verso l'interno della zona cucina, né si riscontra la presenza di aerazione forzata verso l'esterno;
 - o posizionamento di caldaia a gas in arredo fisso all'interno della cucina, laddove non si ravvisano fori di aerazione.
- b) Diversa distribuzione interna, con rimozione di tavolati, chiusura di un vano porta, presenza di scalino nella zona cottura e di canne fumarie non rappresentate in planimetria catastale, formazione di spazi di passaggio talora non adeguati alle disposizioni in materia di barriere architettoniche; presenza di ripostiglio in quota che determina una altezza netta interna pari a circa m.2,20 nella corrispondente porzione di disimpegno.

Nel grafico che segue vengono evidenziate sommariamente le difformità salienti dello stato di fatto rispetto al riferimento catastale assunto.



Per quanto rilevato, si evidenzia che l'immobile non è conforme al documento catastale assunto come riferimento.

A parere dello scrivente, e salvo differenti interpretazioni dei tecnici comunali preposti, posto che non è stata rinvenuta la documentazione tecnica afferente al titolo edilizio, è possibile operare prudenzialmente un inquadramento delle criticità elencate nel modo che segue.

Le difformità di cui al punto a) non possono ritenersi sanabili come tali, in quanto incidenti su aspetti igienico-edilizi e sui parametri urbanistici, e dovranno quindi essere eliminate mediante

opportune opere di ripristino.

Le difformità di cui al punto b), per quanto non in contrasto con le norme igieniche e con il regolamento edilizio vigente, possono considerarsi sanabili mediante pratica CILA/SCIA a sanatoria, secondo l'orientamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, con il versamento di oblazione valutabile in via preliminare in circa €1.000,00, a meno di quanto evidenziato rispetto alle norme ergonomiche in materia di barriere architettoniche.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente si specifica che nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto si è tenuto conto forfettariamente, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti dai principali adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.

7.2. Conformità catastale

Per quanto evidenziato, la scheda catastale dovrà essere aggiornata, anche alla luce degli adeguamenti necessari previo svolgimento delle relative pratiche edilizie.

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale necessario.

8 CONSISTENZA

8.0. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata mediante interpolazione tra i dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati sul posto dallo scrivente, comprensiva di muri di proprietà, muri comuni per il 50% e pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n.138 del 23/03/1998), come segue:

UNITA' AD USO ABITATIVO Destinazione	Sup. lorda mq	Coeff.	Sup.omogeneizzata
Superfici principali			
Sup. Locali principali	106	100%	106
Superfici di ornamento			
Sup. balconi	10	30%	3
Vani accessori			
Cantina	15	25%	3,75
Somma superficie commerciale equivalente omogeneizzata in cifra tonda:			113 mq

9 STIMA

9.0. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del complesso edilizio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene immobile all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.1. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: San Giorgio La Molara (BN)

Zona: D1 - Periferica/ZONA DI ESPANSIONE

Abitazioni di tipo economico stato Normale

Valore mercato prezzo min. 450/ prezzo max. 600 (Euro/mq L)

Valore di locazione prezzo min. 2,0 / prezzo max. 3,0 (Euro/mq N x mese)

Borsino immobiliare;

Operatori commerciali.

9.2. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore Complessivo
Unità ad uso ABITAZIONE	A/4	113	€ 525	€ 59.325,00
Somma valore BASE complessivo del Lotto				€ 59.325

9.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi, dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• Valore base	€ 59.325,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza garanzia per vizi e oneri:	€ - 2.966,25
• Deprezzamento relativo a interventi di adeguamento edilizio dell'immobile, con eliminazione delle difformità non sanabili:	€ - 6.000,00
• Spese tecniche per pratiche edilizie e catastali a carico dell'acquirente (indicative):	€ - 3.000,00
<u>PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni LIBERO (arrotondato):</u>	€ 47.350,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile NON è locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è staggito per l'intero

12 VERIFICA L. 178/2020, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Dalla documentazione che è stato possibile reperire risulta che l'edificio fu costruito da INA Casa con il contributo dello Stato, all'inizio degli anni '60. L'immobile fu riscattato ai sensi della legislazione vigente all'epoca, come citato nell'atto Notaio Pasquale Colella del 16/12/1969, racc. 9332, trascritto a Benevento in data 29/12/1969 ai nn.12776/11293 (cfr. Allegato 5 – Atti di provenienza).

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna oltre quanto già osservato nel testo.

Il sottoscritto **Arch. Pierfrancesco Rossi** dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo email ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Benevento lì 03 maggio 2025

L'Esperto Nominato
arch. Pierfrancesco Rossi

