



TRIBUNALE DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 81/2025 RGE

... / ... - ...

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Patrizia Grasso

SCHEDA SINTETICA DEGLI IMMOBILI

**LOTTO UNICO | FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE
SITO ALLA VIA MASSERIA N. 19 IN PAGO DEL VALLO DI LAURO (AV)**



Prospetto principale lato nord



Piano rialzato | Ambienti lato nord

Identificazione dei beni oggetto di vendita

Abitazione unifamiliare in corso di costruzione (F/3), costituita da deposito al piano seminterrato, piano rialzato e primo residenziale e corte esterna, avente una superficie commerciale utile complessiva pari a mq. 533,28.

Ubicazione

Comune di Pago del Vallo di Lauro, Via Masseria | Coordinate: Latitudine 40°53'51.6"N
Longitudine 14°35'48.2"E

Dati catastali

Fabbricato in corso di costruzione

- Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella 783, Categoria F/3;

Corte esterna

- Catasto Terreni Foglio 4, Particella 783, Qualità-Classo Ente Urbano, Superficie mq. 2685.

Confini

I confini della particella 783, in senso orario partendo da nord, sono i seguenti:

- Via Masseria già Via Provinciale per Lauro, particella 433 in altra ditta, particella 433 in altra ditta e Strada Comunale Lenze.

Proprietà

- ... (Quindici - AV - ... - ...) proprietario 500/1000 in regime di comunione dei beni;
- ... (Nocera Inferiore - SA -) proprietaria 500/1000 in regime di comunione dei beni.

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano in possesso dei proprietari.

Attuali proprietari e cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza

Gli immobili in oggetto sono pervenuti a ..., nato a Quindici (AV) il giorno ..., ... e ..., nata a Nocera Inferiore (SA) il ..., ..., per quota di un mezzo (1/2) ciascuno in regime di comunione legale dei beni, per edificazione diretta su appezzamento di terreno sito in Comune di Pago del Vallo di Lauro (AV) alla contrada Cirignano e distinto in Catasto Terreni del Comune di Pago del Vallo di Lauro (AV) al foglio 4, p.lla 67 della superficie di are ventisei e centiare ottantacinque (Ha 00.26.85), acquistato da ... nata a Pago del Vallo di Lauro (AV) il ..., ..., con atto di compravendita a rogito Notaio Gaetano Bellofiore in data 16 novembre 1990, repertorio n. 57826, trascritto ad Avellino il 30 novembre 1990 ai nn. 14675 R.G. e 12609 R.

Cronistoria dei titoli di provenienza come da certificato notarile ventennale.

Descrizione sommaria del bene

Gli immobili sono costituiti da un'abitazione unifamiliare, che si sviluppa su tre livelli ed in corso di costruzione, composta da un piano seminterrato destinato a deposito, piano rialzato e piano primo sottotetto residenziali, collegati da un vano scala situato nell'angolo sud-ovest del fabbricato e circondata da un'ampia corte esterna organizzata in parte a giardino, intorno all'edificio, e pavimentata con lastroni in cemento per la restante superficie.

Pregi

Posizione ben esposta rispetto al contesto, ottima visuale panoramica, buona illuminazione naturale e distribuzione degli ambienti, ampio spazio esterno.

Difetti

Estrema vicinanza alla viabilità principale, consistenza ampia da completare e mantenere.

Stato conservativo e manutentivo

Esterno del fabbricato e giardino in discrete condizioni di manutenzione.

Caratteristiche della zona

Semicentrale, abitata.

Caratteristiche delle zone limitrofe

Aree residenziali.

Principali servizi offerti nel raggio di 500 m

Attività commerciali

Pratiche edilizie

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata dai seguenti atti tecnico-amministrativi:

- La costruzione iniziale, progettata come fabbricato rurale con un piano seminterrato ed uno fuori terra, è stata autorizzata dal Permesso di Costruire n. 01/2005 del 10.01.2005 prot. n. 61;
- In data 11.12.2006 con prot. 3890 è stata rilasciata una Variante al n. 09/2006 che riduceva le dimensioni in pianta ed autorizzava la costruzione di un secondo piano fuori terra;
- Il progetto strutturale è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Avellino in data 26.01.2005 al n. 60297 con successive varianti del 08.02.2006 e 13.03.2007;
- La struttura in cemento armato ha avuto il conclusivo collaudo statico il 11.01.2008;
- Successivamente, ai sensi della Legge Regionale Campania n. 19 del 28.12.2009 art. 4 comma 7, è stato chiesto ed autorizzato un cambio di destinazione d'uso mediante il Permesso di Costruire n. 04/2010 con prot. 3133 del 02.12.2010. In particolare è stato ottenuto il mutamento di destinazione d'uso per le superfici destinate a pertinenze agricole trasformando ad uso residenziale una parte del piano rialzato e l'intero piano primo;
- Infine è stata prodotta istanza per l'ampliamento del piano primo, come regolamentato e consentito dall'art. 6 comma 2 della Legge Regionale Campania n. 01/2011 (Piano Casa), autorizzato con il Permesso di Costruire n. 04/2014 prot. 1161 del 12.05.2014, che consente di estendere la superficie residenziale del primo piano mediante la chiusura del terrazzo coperto posto ad est.

Lo stato dei luoghi, rilevato nel corso delle operazioni peritali, relativamente a prospetti, sagoma esterna delle piante ed altezze interne è conforme a quanto riportato nell'ultimo PdC 04/2014 approvato.

Diversamente le tramezzature dell'appartamento al piano rialzato **non corrispondono** a quelle riportate sui grafici approvati, ed anche al piano primo non è stato ancora completato l'ampliamento dell'ambiente pluriuso residenziale. Infine, anche l'elaborato planimetrico catastale, essendo riferito al primo PdC n. 01/2005, non è conforme all'attuale stato di consistenza del fabbricato.

Le irregolarità dei divisori interni potranno essere **rettificate nel corso dei lavori di completamento** del fabbricato perché legittimate dal PdC 04/2014, mentre potrà essere elaborato un regolare accatastamento dei 3 piani dell'edificio al termine di detti lavori.

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

Altre limitazioni d'uso: nessuno.

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

Ipoteca volontaria iscritta ai nn. 21899 R.G. e 1488 R.P. del 24.12.2021 derivante da Concessione a garanzia di debito giusta atto a rogito Notaio Lallo Giuseppe in data 9 dicembre 2021, rep. n. 101058, a favore della società ..., con sede a Spoltore (PE), c.f. 01236630685 e contro ..., nato a Quindici (AV) il giorno ..., c.f. ... e ..., nata a Nocera Inferiore (SA) il ..., c.f. ..., per quota di un mezzo (1/2) ciascuno in regime di comunione legale dei beni, precisandosi che l'importo del capitale è pari ad euro 178.000,00, quello degli interessi è pari ad euro 2.000,00 e quello dell'ipoteca è pari ad euro 180.000,00.

Verbale di pignoramento immobili trascritto ai nn. 22962 R.G. e 19513 R.P. del 30.12.2024 del Tribunale Civile di Avellino con sede ad Avellino, c.f. 80005750643, rep. n. 2153 del giorno 1° agosto 2025 a favore della società ..., con sede a Spoltore (PE), c.f. 01236630685 e contro ..., nato a Quindici (AV) il giorno ..., c.f. ... e ..., nata a Nocera Inferiore (SA) il ..., c.f. ..., per quota di un mezzo (1/2) ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Verbale di pignoramento immobili trascritto ai nn. 15415 R.G. e 12937 R.P. del 27.08.2025 del Tribunale Civile di Avellino con sede ad Avellino, c.f. 80005750643, rep. n. 2153 del giorno 1° agosto 2025 a favore della società ..., con sede a Spoltore (PE), c.f. 01236630685 e contro ..., nato a Quindici (AV) il giorno ..., c.f. ... e ..., nata a Nocera Inferiore (SA) il ..., c.f. ..., per quota di un mezzo (1/2) ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

- Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia: Al termine dei lavori di completamento del fabbricato si potrà procedere alla redazione della SCA, Segnalazione Certificata di Abitabilità, e dell'APE-Attestato di Prestazione Energetica incaricando un tecnico abilitato.
- Costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia: non valutabili se non con apposita istruttoria.
- Accertamento di conformità catastale: Elaborato planimetrico non conforme allo stato attuale. Al termine dei lavori di completamento si potrà procedere con un regolare accatastamento incaricando un tecnico abilitato.
- Costi previsti per la regolarizzazione catastale: non valutabili se non con apposita istruttoria.

Altre informazioni per l'acquirente

Spese fisse annue: non disponibili

Spese condominiali annue: nessuna

Spese condominiali ordinarie scadute e insolute: nessuna

Spese condominiali straordinarie scadute e insolute: nessuna

Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: nessuna

Valore complessivo degli immobili

Valore di mercato degli immobili compreso tutti i diritti, accessori, pertinenze, servitù attive e passive **Euro 172.000,00.**

L'esperto

Arch. Pellegrino Carullo