

TRIBUNALE DI AVELLINO**Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari**

PROCEDIMENTO n. 55/2025 – R.G.E.

SCHEDA SINTETICA IDENTIFICATIVA DEI BENI PIGNORATI**Identificazione dei beni oggetto di vendita**

Corpo di fabbrica collabente destinata ad abitazione su tre livelli (piano terra, primo e secondo), ubicato nel Comune di [REDAZIONE]

[REDAZIONE], identificato in NCEU come di seguito:

Foglio 32 - p.lla 257/sub 2, Piano T - 1 - 2, categoria F/2 in ditta De Simone Andrea, piena proprietà per 1/1.

Descrizione sommaria dei beni

Attraverso un passaggio parzialmente coperto che collega il vicolo ad una corte comune interna al comparto edilizio si raggiunge il bene in oggetto, servito, sui lati sud e ovest, da una corte pertinenziale di circa 70 m², distinta in N.C.T. al foglio 32 dalle particelle:

- **259** – Qualità: **Ente Urbano**, Superficie: **35 m²**, *Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di [REDACTED] - Foglio 32 Particella 252;*

- **624 - SEMIN ARBOR.**, classe 1, Superficie: **28 m²** (proprietà per 1/1 De Simone Andrea);

- **240** – Qualità: **Ente Urbano**, Superficie: **5 m²** - *Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di [REDACTED] - Foglio 32 Particella 257;*

di cui la particella 624 non è oggetto del presente pignoramento immobiliare.

Piano terra

Di superficie netta pari a circa 35,00 m², di superficie lorda pari a circa 55,00 m² e altezza variabile (da 1.85 a 3.40 mt), il piano terra del fabbricato è conformato da due porzioni autonome, una con accesso dalla corte comune al comparto edilizio, composta, a partire dal disimpegno di ingresso, da due locali originariamente destinati a deposito e cantina e dal vano scala di collegamento con il piano primo, l'altra, con accesso dalla porzione di corte pertinenziale distinta con p.lla 624, da altri due ambienti originariamente destinati a locale wc e cucina.

Piano primo

Di superficie netta pari a circa 37,00 m², di superficie lorda pari a circa

50,00 m² e altezza netta pari a circa 2.80 mt, il piano primo del fabbricato è composto da due vani, destinati originariamente a cucina e sala da pranzo, e da un disimpegno di collegamento alla scala che conduce al piano secondo e di accesso ad un locale wc sottoscala.

Piano secondo

Di superficie netta pari a circa 33,00 m², di superficie lorda pari a circa 49,00 m² e altezza netta pari a 2.90 mt, il piano secondo del fabbricato è composto, a partire dal pianerottolo di smonto della scala, da due vani destinati originariamente a camere da letto distribuite da un piccolo disimpegno, di cui una servita da un balconcino di forma rettangolare di circa 1,50 m².

L'immobile si presenta in un **pessimo stato di conservazione**, al limite della fatiscenza in alcuni dei suoi elementi costitutivi, evidenziando, sulla struttura edilizia nel suo complesso, l'assenza, dall'epoca della sua costruzione, di qualsiasi intervento di riqualificazione, sia di tipo strutturale sia di tipo manutentivo.

Pertanto, lo **stato conservativo** della struttura edilizia è da ritenersi complessivamente **insufficiente**.

Stato conservativo e livello manutentivo

- *Insufficiente*

Caratteristiche della zona

Insediamiento storico, a circa 3 km dallo svincolo dell'Ofantina bis – SS7.

Pertanto il bene è facilmente raggiungibile sia dal resto del paese sia dai paesi limitrofi, rendendolo ragionevolmente appetibile sul mercato immobiliare.

Caratteristiche delle zone limitrofe

Zona storica e consolidata

Principali servizi offerti nel raggio di 2 Km.

Il bene pignorato, nel raggio di circa 2 Km, è servito dai principali servizi zionali

Proprietà

Il bene oggetto di vendita risulta di proprietà piena ed esclusiva del sig. [REDACTED]

Vincoli ed oneri giuridici che gravano sul bene

Come da certificato storico ventennale notarile:

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI

- **Trascrizione nn. 20098/17044 del 20/11/2024**, nascente da **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 15/10/2024 – Rep. n. 2846 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO, sede Avellino, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED];
- **Trascrizione nn. 10210/8528 del 09/06/2025**, nascente da **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 09/05/2025 – Rep.n. 1200 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO, sede Avellino, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED].

Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale

- *Accertamento di conformità urbanistico – edilizia*

Alla luce della documentazione estratta in copia conforme presso l'UTC di [REDACTED] è possibile ritenere che **lo stato di fatto dell'immobile in oggetto**

sia legittimato e conforme dal punto di vista edilizio – urbanistico.

- *Accertamento di conformità catastale*

Non risulta, invece, possibile effettuare una verifica di conformità catastale in quanto l'immobile è censito in categoria F/2 – Unità collabente, ossia privo di rendita catastale, non utilizzabile e non agibile e, pertanto, privo di planimetria catastale e rendita attribuita.

Pratiche edilizie

Pratica di ricostruzione ex L. 219/81 non definita.

Valore di mercato all'attualità dei beni pignorati

€ 36.960,00 - (Euro trentaseimilanovecentosessanta).

Avellino, li 16/03/2026

il C.T.U.

arch. Fabio Casarella

