

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

PROCEDIMENTO n. 97/2025 – R.G.E.

SCHEDA SINTETICA IDENTIFICATIVA DEI BENI PIGNORATI**LOTTO UNICO****Identificazione dei beni oggetto di vendita****Locale commerciale ad un piano (piano terra) sito nel Comune di**

, identificato in N.C.E.U. come di seguito:

Foglio 6 - p.lla 862/sub 9, piano T, cat. C/1, classe 3, rendita euro 2.275,72, consistenza 306 m², superficie catastale totale 377 m², in ditta
, piena proprietà per 1/1.

Descrizione sommaria dei beni

Il **locale commerciale** è ubicato in un fabbricato sito in [REDACTED]
[REDACTED], in zona commerciale con annesso spazio esterno di
circa **375,00 mq**. L'edificio si sviluppa su unico livello al piano terra.

Il fabbricato presenta strutture verticali ed orizzontali in cemento armato
prefabbricato con solai in lastre di cemento armato prefabbricato.

Locale commerciale a piano terra (p.lla 862/sub 9)

**Di superficie netta pari a circa 285,00 m², di superficie lorda pari a
circa 323,00 m²**, il locale commerciale in oggetto è costituito, a partire
dall'ingresso, sul lato est, da un ampio spazio destinato a sala gioco di circa
186,00 m² che distribuisce due ulteriori salette per il gioco di circa 14,00 m²
e 26,00 m², un retrostante spazio - uffici di circa 29,00 m² servito da un
locale wc di circa 2,00 m² e un deposito di circa 4,00 m², un ulteriore
deposito di circa 3,00 m² e uno spazio - wc per il pubblico con opportuno
disimpegno di circa 21,00 m².

Lo spazio esterno pertinenziale è pari a **mq 375,00**.

Stato conservativo e livello manutentivo

- *Buono*

Caratteristiche della zona

*Insediamiento in zona periferica denominato [REDACTED], a circa 2 Km
dalla zona centrale della città denominata Cappuccini, ad 1.5 Km dalla
Città Ospedaliera e dallo Stadio di [REDACTED] nonché dal quartiere periferico
di Picarelli. Il bene è facilmente raggiungibile grazie alle strade SP 165,
che collega [REDACTED] con il centro della città di [REDACTED], SP 164,
che collega [REDACTED] con il quartiere Picarelli e l'interland dei
comuni [REDACTED] limitrofi alla città capoluogo, e la strada Comunale [REDACTED].*

che collega l'area con il Nucleo Industriale di [REDACTED].

Caratteristiche delle zone limitrofe

Zona periferica.

Principali servizi offerti nel raggio di 2 Km.

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

Proprietà

Il bene oggetto di vendita risulta di proprietà piena ed esclusiva della

[REDACTED]

Vincoli ed oneri giuridici che gravano sul bene

Come da certificato storico ventennale notarile:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo** atto Notaio **D'amore Pellegrino** del **9 marzo 2006** repertorio n. **198501/27285** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Avellino** in data **15 marzo 2006** al numero generale **5680** e al numero particolare **1034** a favore di [REDACTED], per capitale di € 1.150.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.300.000,00, durata 15 anni, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà** su **NCEU_Foglio 6 Particella 862 Subalterno 1;**

TRASCRIZIONI

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto **Tribunale di Avellino** del **18 novembre 2016** repertorio n. **4009/2016** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Avellino** in data **7 dicembre 2016** al numero generale **19654** e al numero particolare **16217** a favore di [REDACTED]
[REDACTED], a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** su **NCEU Foglio 6 Particella 862 Subalterno 1**;
- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto **Uff. Giud. Tribunale Di Avellino** del **11 febbraio 2022** repertorio n. **381** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Avellino** in data **24 marzo 2022** al numero generale **4815** e al numero particolare **4147** a favore di [REDACTED]
[REDACTED], a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** su **NCEU Foglio 6 Particella 862 Subalterno 9**;
- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto **Uff. Giud. Tribunale Di Avellino** del **17 ottobre 2025** repertorio n. **263** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Avellino** in data **30 ottobre 2025** al numero generale **19290** e al numero particolare **16206** a favore di [REDACTED]
[REDACTED], domicilio
ipotecario eletto in Studio Legale Ludini Via Alberico II, 33 Roma, a
carico di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** su **NCEU Foglio 6 Particella 862 Subalterno 9**.

Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale

- *Accertamento di conformità urbanistico – edilizia*

Bene conforme dal punto di vista urbanistico - edilizio.

- *Accertamento di conformità catastale*

Bene conforme dal punto di vista catastale.

Pratiche edilizie

1. Concessione edilizia n. 9590 del 24/08/2000 e n. 9590 bis del 24/12/2001, rilasciata dal Comune di [REDACTED];

2. S.C.I.A in Sanatoria del 04/03/2016;

3. C.I.L.A. del 22/03/2016 prot. n. 19800 per *Lavori di manutenzione straordinaria da effettuarsi nel locale commerciale di Via [REDACTED]*

Valore di mercato all'attualità del bene pignorato

€ 241.875,00 - (€ duecentoquarantunomilaottocentosettantacinque/00).

Avellino, lì 23/03/2026

il C.T.U.

arch. Fabio Casarella

