STUDIO TECNICO
geom. Tommaso BOCCIA
Via Roma n. 56/B – 83043 Bagnoli Irpino (AV)

TRIBUNALE DI AVELLINO

- Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari -

****

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa P. GRASSO

SCHEDA SINTETICA

Procedimento esecutivo immobiliare n. 120/2025 del R.G.E.

CREDITRORE PROCEDENTE: XXXXXXXXXXXXXX(Cod. Fisc. XXXXXXXXXXX), rappresentato dall'Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXX

ESECUTATA: Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX (AV) e residente in Atripalda (AV) alla Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXn. 40 (ex XXXXXXXXXXXXXX) (c.f. XXXX),
PROC. DEI DEBITORI:********.

Custode giudiziario: Avv. XXXXXXXXXXXXX

IMMAGINE DELL'AREA OGGETTO DI ESECUZIONE NEL COMUNE DI ATRIPALDA (AV)
MAPPA CATASTALE SOVRAPPOSTA ALLA SATELLITARE



RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNO 0COMPENDIO IMMOBILIARE IN ATRIPALDA (AV)
RIPORTATO NEL N.C.E.U. AL FOGLIO N. XX, PARTICELLA N. XXXX, SUBALTERNO N. XXX

FOTO n. 1 LATO STRADA



FOTO n. 2



IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA
DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE E COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

LOTTO UNICO LOCALE COMMERCIALE

CESPITE NEL COMUNE di ATRIPALDA (AV)

QUOTA RIPORTATA IN PIGNORAMENTO: 1000/1000

Il bene pignorato è sito in agro del Comune di Atripalda (AV), consiste in:

Catasto dei Fabbricati

Dati principali rilevabili dalla visura : Comune di **Atripalda** (codice: A489) Provincia di AVELLINO

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	X	1XXX	X X			C/1	4	48 mq.	Totale mq. 56	379,29	Via XXXXXXX Piano T	AI TERRENI CORRISPONDE ALLA P.LLA XXX - *(CFR. VISURA STORICA ALLEGATA)*

La realizzazione della costruzione è iniziata nel 1979/1980. Dalla documentazione acquisita, era inizialmente formato nell'insieme da 24 unità abitative, oltre box al piano interrato, portico al piano terra e parti comuni non censibili. Al condominio si accede dalla strada pubblica Via XXXXXXXXXX n. 40 (ex XXXXXXX), mentre al fabbricato ed al locale commerciale percorrendo lo spazio condominiale antistante.

L'unità oggetto di pignoramento è individuata al catasto urbano al foglio n. X, particella n. X, subalterno n. X, categoria C/1 negozi e botteghe; il locale commerciale è posto al piano terra ed è composto da un ambiente per l'esercizio di attività, un W.C. ed un ripostiglio. Il condominio in parola e l'immobile oggetto di verifica non risultano interessati da recenti interventi di ristrutturazione; dalle copie delle pratiche rilasciate dal Comune di Atripalda (AV), emerge che per il locale è stato rilasciato il titolo abilitativo a seguito della richiesta di condono edilizio del 1995. In linea generale, la struttura portante del fabbricato è stata realizzata in cemento armato con solai in latero-cemento ai vari piani e copertura a tetto. L'area su cui ricade è in zona semiperiferica ed è provvista di servizi (acqua, luce, telefono, gas).

In occasione del sopralluogo, sono stati rilevati impianti e servizi in tutti i locali, ma non sono state esibite le certificazioni previste dalla normativa vigente, né è stato possibile analizzare lo stato di conservazione delle opere poste sotto traccia. Dalle copie dei documenti progettuali rilasciati dal Comune, non è emersa la presenza di elaborati e di documenti specifici**.** L'orientamento dell'ingresso è a EST. Alla data del sopralluogo, all'interno del vano principale, w.c. e ripostiglio, sono risultati presenti suppelletti e mobili di vario tipo. Il solaio di copertura del fabbricato è a tetto. Gli infissi esterni delle finestre e della porta principale (alla data del sopralluogo è risultata smontata) sono in alluminio con persiane avvolgibili in pvc. alle finestre ed in acciaio alla porta principale *(cfr. foto)*. L'altezza media dal pavimento al soffitto è di ml. 3,10 circa. La quota altimetrica media della zona è di circa 300 metri s.l.m. Il locale, dalla documentazione acquisita, è risultato sprovvisto del certificato di agibilità (ex abitabilità) *(cfr. Allegato n. 4)***.**

L'unità immobiliare è, quindi, composta da:

1. **iambiente principale** *(cfr Allegati nn. 4, 5 e 8, planimetrie)*: si accede dal marciapiede condominiale direttamente al locale commerciale;
2. **W.C.** *(cfr Allegati nn. 4, 5 e 8, planimetrie)*: dal locale si accede direttamente al bagno; si presenta con rivestimento ed è dotato dei servizi;
3. **ripostiglio** *(cfr Allegati nn. 3, 4,5 e 8, planimetrie)*: dal locale si accede direttamente al ripostiglio che si presenta pavimentato ed intonacato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali principali dell'immobile pignorato, riportati sulla visura informatizzata attuale, sono i seguenti *(Cfr. visure catastali ecc., Allegato n. 5)*:

Dati principali rilevabili dalla visura : Comune di **Atripalda** (codice: A489) Provincia di AVELLINO												
Catasto dei Fabbricati												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	xx	xxx	xxx			C/1	4	48 mq.	Totale mq. 56	379,27	Via xxx Piano T	AI TERRENI CORRISPONDE ALLA PLLA xxx - *(CFR. VISURA STORICA ALLEGATA)*

INTESTATI	
1-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx "ESECUTATA"	PROPRIETA' per 1/1

Nell'archivio del catasto non è presente l'elaborato planimetrico del condominio e, dalla mappa catastale *(cfr. Allegato n. 5)*, il locale, particella n. 1058/29, risulta confinare con la corte condominiale particella n. 1058 sul lato Est ed Ovest e ad altro subalterno a Sud.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

- Strutture verticali in cemento armato e muratura, realizzato negli anni 80, con criteri antisismici.
- copertura a tetto.

PREGI E DIFETTI DEL CESPITE - CARATTERISTICHE DELLA ZONA

(cfr. quanto riportato nella descrizione e nel calcolo del valore complessivo del lotto).

STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO

Il condominio e l'appartamento, alla data del sopralluogo, si sono presentati in discreto stato conservativo e manutentivo.

PRINCIPALI SERVIZI OFFERTI NEL RAGGIO DI 600 M

Scuole, fermata autobus, uffici pubblici, ospedali, negozi ecc.

STATO DI POSSESSO

Il bene risulta occupato come deposito dall'esecutata.

PRECEDENTI PROPRIETARI

Come da documentazione ipocatastale ultra-ventennale e copia degli atti allegati alla relazione principale.

PROPRIETÀ

Il bene è pervenuto all'esecutata a seguito della successione trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di AVELLINO-TERRITORIO Servizio di Pubblicità Immobiliare - ex Conservatoria, in data 17/11/20025 *(cfr. Allegato n. 5)*.

DOTAZIONI CONDOMINIALI , DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE (...)

Dalla documentazione acquisita, è emerso che il locale ha in comune la struttura dell'immobile, l'androne dell'ingresso, la cassa scala e la quota proporzionale su tutte le parti del fabbricato comuni per legge, per destinazione o per contratto, quale lo spazio antistante il fabbricato *(cfr. Allegati n. 5 - visure catastali e n. 6 - atto di compravendita, pag. n. 2)*. L'immobile pignorato fa parte di un condominio costituito e denominato **"xxxxxxxxxxxx" (Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxx)**, con amministratore nominato. Il sottoscritto ha preso contatti con l'amministratore del condominio, al fine di aggiornare la documentazione, e gli ha richiesto, ricevendola l'aggiornamento relativo alle spese non pagate e quelle fisse *(cfr. Allegato n. 9)*. Si riscontra, dal documento fornito dal suddetto che i costi fissi di gestione ammontano ad **€/annui 93,40, le spese deliberate** e non scadute ad **€ 180,00,** quelle non pagate e scadute, **periodo dal 2023 al 2025, ad € 1028,00 e quelle previste fino ad aprile 2026 ad € 32,00** *(cfr. Allegato n. 9)*.

ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, DI INALIENABILITÀ, CENSO, LIVELLO (...)

Dall'esame della documentazione e dalle ricerche effettuate presso il Comune non sono risultati vincoli.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile: **€/annui 93,40**.
Spese condominiali e straordinarie scadute ed insolute al momento della perizia: **€ 1'240,00 fino al giorno 30/04/2026**.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna.**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **nessuno.**
- Atti di asservimento urbanistico: **nessuno.**
- Verifica di tutti gli impianti esistenti: **a carico dell'acquirente.**
- Richiesta del certificato di abitabilità ecc.: **a carico dell'acquirente.**
- Presentazione dei progetti di sanatoria: **nessuna.**
- Richiesta di affrancazione: **nessuno.**
- Presentazione al Genio Civile di tutte le verifiche tecniche del caso: **nessuna.**
- Spese eventuali per regolamentare i rapporti di condominio/servitù con i restanti subalterni: **a carico dell'acquirente.**

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizioni e trascrizioni come da certificazione notarile e da elenco riportato nella relazione principale.

PRATICHE EDILIZIE - ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO EDILIZI E/O CATASTALI

Dai documenti rilasciati dal Servizio Urbanistica del **Comune di Atripalda (AV)**, relativi alle pratiche edilizie aventi ad oggetto la costruzione del fabbricato per civile abitazione e pertinenze, risultano i seguenti titoli abilitativi ed il certificato di abitabilità *(cfr. Allegato n. 4)*:

1. concessione edilizia n. 867 rilasciata il 27/11/1979;
2. concessione edilizia in variante n. 976 rilasciata il 28/08/1981;
3. concessione edilizia in variante n. 1018 rilasciata il 15/10/1983;
4. concessione edilizia in variante n. 1068 rilasciata il 16/10/1985;
5. per il locale pignorato, è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria (ex Legge 28/02/1985, come modificata dall'Art. 39 della Legge n. 724/94), n. 34/95, protocollo n. 12186, ritirata in data 23/08/1995;
6. per il condominio, è stato rilasciato il certificato di abitabilità in data 24/04/2022, prot. 4790. **Il locale viene riportato come deposito**.

Dal confronto tra le fotografie, le planimetrie di progetto rilasciate dal Comune e successivamente visionate presso l'ente e le misurazioni ecc. effettuate sui luoghi dal sottoscritto, non sono emerse sostanziali differenze con l'attuale distribuzione dei divisori interni *(cfr. Allegati nn. 3, 5 e 8)*:

Alla luce della documentazione raccolta e delle verifiche effettuate, **non** si ritiene necessaria la presentazione della pratica di sanatoria. Le modeste differenze riscontrate sono probabilmente dovute ad errori di graficismo ecc., e rientrano nelle tolleranze previste dell'art. 34bis del T.U.E. - D.P.R. n. 380/2001.

Tenuto conto che presso l'ente non sono stati reperiti i certificati relativi all'idoneità degli impianti, né è stato possibile verificare se gli impianti modificati corrispondono alla normativa vigente, bisogna considerare le spese necessarie per detta verifica, oltre che per il rilascio della relativa certificazione, stimabili in circa € 1'000,00, comprensivi di IVA, **salvo le modifiche necessarie per l'eventuale adeguamento alle normative vigenti**, oltre le spese tecniche per la nuova richiesta di agibilità ecc., stimabili in circa € 1'000,00, comprensivi di IVA, CAP e spese, per l'**ammontare complessivo di € 2'000,00 circa**, incluse imposte, tasse e contributi.

Si precisa che quanto esposto nei punti precedenti è rilevabile dalle foto, dalle misurazioni effettuate e da quanto rappresentato nei documenti ritirati dal sottoscritto presso il Comune *(cfr. Allegati in formato elettronico).*

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO

Quanto pignorato è riportato nel **N.C.E.U. e T. al Foglio n. x, particella n. xxxxxx, subalterno n. 29 locale commerciale.** Il fabbricato condominiale è di tipo normale, il locale ha la muratura con discreti

segni di degrado sia all'interno che all'esterno; la struttura complessivamente è realizzata su cinque livelli fuori terra, un piano interrato e con copertura a tetto.

Fattori positivi.

Descrizione
Posizione buona, trovandosi in prossimità delle strade di collegamento e nelle vicinanze del centro, di uffici e servizi pubblici.
Luminosità nella norma.
Distribuzione ottimale degli spazi interni ed esterni.

Fattori di deprezzamento.

Descrizione
Il fabbricato non è realizzato con criteri antisismici.
Non documenti rilasciati dal Comune non risultano eseguiti interventi di manutenzione al condomino, ne al locale pignorato.
Non vi è corte né posti auto esclusi .
Impianti (idrici, elettrici, ecc.) privi di certificazione.
Unità sprovvista dell'agibilità e dell'attestato di qualificazione energetica aggiornato di cui al D. Lgs. n. 192/2005 e s. m. ed i.

Si rinnova che le informazioni raccolte per il calcolo del valore di mercato sono risultate discretamente comparabili con i beni in esame *(cfr. Allegati nn. 10 e 11)*.

Il valore medio di mercato che scaturisce dai dati raccolti e dall'esperienza maturata nel settore è riferito al metro quadrato moltiplicato per la complessiva **superficie commerciale (SC) ed è stimabile in €/mq 750,00** per l'intero locale.

Tale valore tiene conto della vendita forzata e delle circostanze negative sopra emarginate.

Atteso quanto sopra, il valore del cespite, nello stato in cui versa e rispetto alle superfici, è il seguente:

IDENTIFICAZIONE		Altro coefficiente di riduzione riferito alle caratteristiche particolari dei locali, alla tipologia di costruzione ed alla destinazione (considerato anche sulla scorta dell'esperienza maturata nel settore dallo scrivente)	SUP. COMM.	Valore al metro quadrato	Valore
LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA sub. n. xx	mq. 57,00	0,00	mq. 57,00	€/mq. 750,00	€ 42.750,00
ACCESSORI DIRETTI (DEPOSITI, SOPPALCHI STABILI)	====	====	====	====	====
AREE ESTERNE DI PERTINENZA	====	====	====	====	====
				Totale valore del bene = SUB. n. xx	**€ 42'750,00**

TOTALE VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO: € 42.750,00.

Si precisa che la consistenza di quanto pignorato è da considerarsi a corpo e che potrebbe risultare lievemente discorde se misurata da altro tecnico.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO PER 1000/1000:

a) per il locale commerciale, in definitiva, dai conteggi, risulta che il valore complessivo di quanto pignorato è di **Euro € 42.750,00**; da tale valore occorre detrarre tutte le spese condominiali non pagate e quelle forfettarie previste per la verifica degli impianti ecc.*(cfr. paragrafi E) ed M), pagg. nn. 8/10)* in circa **€ 3'240,00,** comprensivi di IVA, CAP, bolli ecc., salvo variazioni per l'eventuale adeguamento alle normative vigenti degli impianti ecc. e per il rilascio della relativa certificazione, per cui: totale valore **(SUB. n. xx)** = **€ 42.750,00 - € 3'240,00 = € 39'510,00.**

Oltre a quanto riportato nella presente, non si è a conoscenza di altri vincoli che potrebbero restare a carico dell'acquirente e/o della procedura.

Sulla base dei conteggi, si ottiene il valore attuale del bene pignorato per 1000/1000, che, arrotondato e decurtato delle spese stimate a carico dell'acquirente, allo stato attuale è pari ad € 39'510,00.

Si rinnova che i costi e le spese previste sono stati stimati secondo l'analisi effettuata dallo scrivente e potrebbero non trovare esatto riscontro in fase di esecuzione per eccesso e/o per difetto.

Si precisa ulteriormente che, nel corso dei sopralluoghi, non è stato verificato lo stato delle reti e dei servizi sotto traccia e che non sono state effettuate indagini relative al sottosuolo. Quanto esposto nella presente è, comunque, accertabile visualizzando le fotografie, i grafici elaborati sulla scorta delle misurazioni effettuate e quanto rappresentato sulla mappa catastale ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Avellino ecc. (cfr. allegati).

Ogni ulteriore informazione può essere acquisita dalla perizia integrale, che l'esponente esperto ha depositato anche in forma elettronica.

Il TECNICO.

geom. Tommaso BOCCIA