

RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fg.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Ufficio Esecuzioni Immobiliari **PROCEDURA N. 99/2025 R.G.E.**

Promossa da: BCC NPLS 2019 S.R.L. (mandataria DO VALUE S.P.A.)

Contro: OMISSIS

RELAZIONE TECNICA

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO corrispondente ad un Appartamento al Piano Primo, censito catastalmente al C.F., Fg. 6, P.la 5807, sub 2, P1, cat. A/2, porzione di un fabbricato indipendente, con annessa area esterna comune, ubicato nel Comune di Marcanise (CE) alla via Pier Capponi n.14 (già n.6).



INDIVIDUAZIONE LOTTO CON CONFRONTO TRA GOOGLE MAPS e STRALCIO MAPPA CATASTALE (Fg.6)

RELAZIONE RILIEVO FOTOGRAFICO ALLEGATI SPECIFICA ONORARIO E SPESE

G.E.: Dott.ssa ELMELINDA MERCURIO

Prossima Udienza: 11 Giugno 2026

Data Elaborato: 09 Maggio 2026

Esperta Stimatrice: Arch. ERMINIA PEPE



RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fg.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

RELAZIONE TECNICA

Premessa

Nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare **R.G.E. n.99/2025**, promossa da **BCC NPLS 2019 S.R.L.** con sede legale in Conegliano (TV) alla via Alfieri n. 1, Codice Fiscale n.05033050260 e, per essa, **la procuratrice mandataria doValue S.P.A.** (già doBank S.p.A., già Unicredit Credit Management Bank S.p.A.), con sede in Verona al viale dell'Agricoltura n.7, Codice Fiscale n.00390840239, P.IVA: 02659940239, rappresentata, difesa e elettivamente domiciliata, ai fini del presente giudizio, presso lo studio dell'Avv. Tommaso Ruccia (C.F. RCCTMS66H16A662U), sito in Modugno (BA) alla via Ostuni n.6 **contro OMISSIS**, io sottoscritta Arch. Erminia Pepe, esperta stimatrice del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, tramite PEC in data 19/12/2025, ho ricevuto mandato dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Elmelinda Mercurio, con provvedimento del 18/12/2025, di stimare i beni oggetto di pignoramento e, contestualmente, di giurare telematicamente, il che è coinciso con la data del 24/12/2025. Unitamente alla mia nomina è stato indicato come Custode Giudiziario dell'immobile l'Avv. Maurizio Leopoldo, con il quale ho effettuato il primo accesso.

- Svolgimento delle operazioni relative all'incarico

Preliminarmente, durante le verifiche effettuate online - sia presso l'Agenzia dell'Entrate di Caserta (Servizio di Pubblicità Immobiliare/Agenzia del Territorio), sia presso gli uffici anagrafe e stato civile del Comune di Marcianise (CE) e del Comune di Sala Consilina (SA), al fine della stesura dei n.2 "Moduli per controllo della documentazione" (ex art.567 c.p.c.), relativi ai due lotti come identificati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella certificazione notarile - non sono emersi ulteriori pignoramenti, né incongruenze in relazione alla suddetta Certificazione Notarile del 12/06/2025, notaio dott. Niccolò Tiecco in Perugia (PG), depositata in data 17/06/2025 nel fascicolo telematico. Tale certificazione, peraltro, in riferimento alle trascrizioni risale all'Atto di Costituzione di Rendita Vitalizia (con acquisizione di diritto immobiliare) del 16/02/1983 [All.3a], già avente carattere traslativo-derivativo e natura di atto *inter vivos*, in quanto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 06/06/2025 ai nn. RG 22854/RP 17951. Pertanto, si può affermare che vi è la corretta continuità nelle trascrizioni, come richiesta dal G.E. Quindi, sulla base di tali dati, la scrivente esperta ha depositato telematicamente in data 21/01/2026 i succitati n.2 "Moduli per controllo della documentazione".

– In data 21 Gennaio 2026 alle ore 10,00 si è dato luogo al primo accesso [All.1a], unitamente al Custode Giudiziario nominato, Avv. Maurizio Leopoldo, presso i n.2 cespiti



RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fg.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

pignorati, corrispondenti a porzioni immobiliari di un fabbricato indipendente ad uso residenziale sito in Marcianise (CE) alla via Pier Capponi n.14 (già n.6), nello specifico:

- 1) **Lotto n.1: Appartamento al Piano Primo**, censito catastalmente al C.F., Fg. 6 P.lla 5807, **sub 2**, Cat. A/2, P1, Classe 2, Cons. vani 4,5, Sup. Cat. mq 136,00 (totale escluse aree scoperte mq 134,00), rendita € 348,61;
- 2) **Lotto n.2: Appartamento al Piano Secondo**, censito catastalmente al C.F., Fg. 6 P.lla 5807, **sub 6**, Cat. A/2, P2, Classe 2, Cons. vani 4,5, Sup. Cat. mq 127,00 (totale escluse aree scoperte mq 118,00), rendita € 348,61.

Si evidenzia, così come specificato anche nel Verbale di Primo Accesso **[All.1a]** che, oltre la scrivente Esperta ed il Custode giudiziario, in tale data presso il luogo d'accesso, sono risultati presenti: il Sig. **OMISSIS** (marito della debitrice esecutata, proprietaria per quota di diritto pari ad 1/1) assistito dall'Avv. Michele Di Michele e l'Avv. Giacomo Tartaglione in qualità di creditore intervenuto. A tal punto, si è potuto dare luogo alle operazioni di rito, ossia ai rilievi metrici e fotografici, sulle unità immobiliari pignorate, come sopra indicate. L'insieme di tali operazioni è stato chiuso alle ore 11,30.

A seguire, le operazioni di stima sono proseguite regolarmente e, previo reperimento di tutta la ulteriore documentazione necessaria presso gli Enti ed Uffici preposti, da ultimo è stata redatta la presente relazione, atta a rispondere ai quesiti di seguito riportati.

QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

LOTTO UNICO corrispondente ad un Appartamento al Piano Primo, censito catastalmente al C.F., Fg. 6, P.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2, porzione di un fabbricato indipendente, con annessa area esterna comune, ubicato nel Comune di Marcianise (CE) alla via Pier Capponi n.14 (già n.6).



INDIVIDUAZIONE LOTTO CON CONFRONTO TRA GOOGLE MAPS e STRALCIO MAPPA CATASTALE (Fg.6)



➤ INDIVIDUAZIONE GENERALE

I due cespiti oggetto del pignoramento risultano entrambi in ditta alla **debitrice esecutata OMISSIS** e residente in **OMISSIS** n.32 (quindi non presso gli immobili oggetto del pignoramento), proprietaria per quota di diritto pari a 1/1 (beni personali) su tali unità immobiliari.

N.B.: Al riguardo si precisa che, rispetto ai n.2 lotti originariamente individuati e come prospettati nei “Moduli per controllo della documentazione” (vedi sopra), a seguire, sulla base degli approfondimenti urbanistico-edilizi e dalla disamina degli atti, è risultato necessario rimodulare l’iniziale impostazione andando a costituire un **LOTTO UNICO**. In particolare, per le seguenti ragioni:

- **L’Appartamento/sub 2 al piano primo** risulta sostanzialmente commerciabile, seppur interessato da modeste irregolarità urbanistiche che non ne precludono la trasferibilità, ma incidono sul valore mediante opportuno deprezzamento;
- **L’Appartamento/sub 6 al piano secondo**, invece, è costituito da un sottotetto realizzato in assenza di titolo abilitativo e, inoltre, risulta oggetto di provvedimento di demolizione emesso da Autorità Giudiziaria, con obbligo di ripristino dello stato dei luoghi al lastrico solare originario. Per cui, alla luce di tale provvedimento, il succitato Appartamento/sub 6 (sottotetto) deve considerarsi privo di autonoma rilevanza economica, non essendo legittimo né suscettibile di utilizzazione o commercializzazione, anzi comportando al contrario un onere a carico dell’aggiudicatario per la sua rimozione, nonché rappresentando, per il delegato alla vendita, un’evidente criticità la gestione di un lotto con destinazione demolitoria obbligata.

Motivo per cui, ai fini estimativi, non potendo procedere alla formazione di un lotto autonomo relativo al piano secondo, il compendio è stato configurato come un **LOTTO UNICO di VENDITA** il cui valore sarà determinato assumendo la sola consistenza legittima, quella relativa al piano primo, al netto dei costi necessari alla demolizione del volume abusivo e al ripristino dello stato legittimo dei luoghi. Tale impostazione risulta conforme ai principi estimativi applicabili nelle procedure esecutive, in quanto rappresenta il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, evidenziando gli oneri che graveranno sull’aggiudicatario, soddisfacendo in tal modo anche il principio della maggiore appetibilità dei beni sul mercato. Pertanto, il **LOTTO UNICO corrisponde a un Appartamento sub 2/P1**, in quanto l’Appartamento (sub 6/sottotetto abusivo) al piano secondo, oggetto di provvedimento di demolizione emesso da Autorità Giudiziaria, nella sostanza rappresenta un costo necessario da decurtare alla valutazione. Tuttavia, di fatto e ad oggi, entrambi gli alloggi sono porzioni



RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fg.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

immobiliari di un fabbricato a tre livelli fuori terra, a uso residenziale, ubicato in Marcianise (CE) alla via Pier Capponi n.14 (già n.6) con varco d'ingresso direttamente sul fronte strada, tramite un cancello automatizzato carrabile/pedonale che si apre su un androne e su un'ampia corte comuni da cui si accede, tramite un cancello in ferro interno, allo specifico corpo scala dell'ala di fabbrica contenente i due cespiti oggetto del pignoramento.

N.B.: A tal riguardo, si evidenzia - fermo restando quanto espresso in premessa (v. individuazione generale) sulla definizione del Lotto Unico - che comunque nel corpo dell'elaborato peritale, per chiarezza e completezza, si procederà, seppur come mero dato descrittivo, anche a rappresentare e indicare i dati necessari concernenti l'Appartamento sub6/P2 (sottotetto), seppur soggetto a provvedimento di demolizione emesso da Autorità Giudiziaria: sentenza n.364/2012 del Tribunale di S. Maria Capua Vetere, confermata anche in appello con Sentenza n.1224/2019.

Pertanto, a seguire, si rammenta che i due cespiti oggetto del pignoramento sono catastalmente identificati [All.2a → 2f] presso il NCEU del Comune di Marcianise (CE):

- **1) Appartamento (P1), C.F., Fg. 6 P.lla 5807, sub 2, Cat. A/2, Classe 2, Cons. vani 4,5, Sup. Cat. mq 136,00 (totale escluse aree scoperte mq 134,00), rendita € 348,61.**
- **2) Appartamento (P2), C.F., Fg. 6 P.lla 5807, sub 6, Cat. A/2, Classe 2, Cons. vani 4,5, Sup. Cat. mq 127,00 (totale escluse aree scoperte mq 118,00), rendita € 348,61.**

Inoltre, entrambi i cespiti e, in particolare, il Lotto Unico confina a nord con particella 712 (Regione Campania demanio ramo idrico), a est con via comunale Pier Capponi su cui è l'accesso comune dal civ.14 (già n.6), a sud con appartamento adiacente (altra ditta) insistente sullo stesso lotto (p.lla 5807, già 962) e, in parte, su cortile comune, mentre a ovest prospetta sempre su cortile comune (giardino) che, tramite il muro di confine risulta adiacente alle particelle 5367 e 6115 (altre ditte); il tutto salvo se altri.

Da ultimo, **non** si rilevano **difformità formali dei dati di identificazione catastale per entrambe le unità immobiliari pignorate**, infatti gli stessi **sono conformi** - seppur differenti rispetto a quanto riportato nell'atto di provenienza: Atto di Costituzione di Rendita Vitalizia (con acquisizione di diritto immobiliare) del 16/02/1983 [All.3a], dove invece risulta indicato solo l'originario identificativo catastale inerente al piano primo (p.lla 962/sub 1) - a quelli riportati nell'**atto di pignoramento** e nella relativa **nota di trascrizione**.

In aggiunta, si precisa che non sono state riscontrate sostanziali difformità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto, fatta eccezione per alcune modifiche interne, tuttavia per i dettagli in merito si rimanda al successivo Quesito n.3.



RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fg.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

Invece, sin da ora, si segnala la non corretta e completa restituzione grafica dell'intero fabbricato sulla particella catastale individuata (p.lla 5807), corrispondente al lotto edificato.

QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Quanto oggetto di pignoramento, sulla base delle considerazioni sopra espresse, ora corrisponde ad un **LOTTO UNICO** di vendita, così formato:

- **Ubicazione, Accessi, Tipologia**

Il LOTTO UNICO corrisponde a un Appartamento (sub 2/P1), in quanto l'Appartamento (sub 6/P2/sottotetto abusivo) oggetto di provvedimento di demolizione emesso da Autorità Giudiziaria, nella sostanza rappresenta un costo necessario da decurtare alla valutazione. Tuttavia, di fatto e ad oggi, entrambi gli alloggi sono porzioni immobiliari di un fabbricato a tre livelli fuori terra, a uso residenziale, ubicato in Marcianise (CE) alla via Pier Capponi n.14 (già n.6) con varco d'ingresso direttamente sul fronte strada, tramite un cancello



automatizzato carrabile/pedonale che si apre su un androne e su un'ampia corte comuni da cui si accede, tramite un cancello in ferro interno, allo specifico corpo scala dell'ala di fabbrica contenente i due cespiti oggetto del pignoramento, riguardo ai quali – come già espresso - l'appartamento al primo piano è effettivamente oggetto di stima, mentre le informazioni rese per l'appartamento al piano secondo sono finalizzate alla conoscenza dei dati utili per poi definire i costi necessari alla demolizione del volume abusivo.

- In particolare, per quanto visionato in sede di accesso, l'Appartamento (sub 2/P1), oggetto di stima, presenta doppio accesso dal pianerottolo del corpo scala comune, di cui quello a destra introduce a due camere (1 e 2), mentre l'altro, ora sulla sinistra (originariamente al centro), introduce direttamente a un ambiente adibito a zona giorno (salone), a un disimpegno che

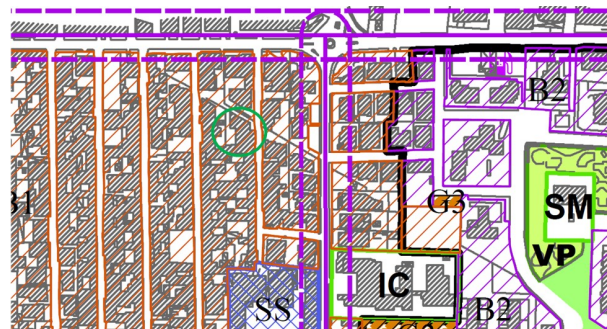


consente l'accesso a un bagno cieco e a un'ampia zona pranzo con camino angolare, alla quale è annesso un piccolo vano adibito ad angolo cottura (cucinino). Tutti i vani di entrambe le porzioni, ad eccezione del bagno, risultano aerati e illuminati direttamente per mezzo di finestre e balconi che prospettano sull'area comune del fabbricato e, in parte, sul fronte strada [Tav.1; Rilievo fotografico].

- A seguire, l'Appartamento (sub 6/P2/Sottotetto abusivo), sottoposto a provvedimento di demolizione emesso da Autorità Giudiziaria, presenta doppio accesso dal pianerottolo del corpo scala comune, di cui quello a destra introduce, analogamente al piano primo, a due camere (1 e 2), lo stesso è affiancato da un ulteriore piccolo varco diretto sul balcone della camera (1); invece, sulla sinistra l'altro accesso introduce ad un unico ampio ambiente, adibito a zona soggiorno/pranzo con presenza, sulla parete adiacente all'ingresso, di un angolo cottura (smantellato) e, lateralmente su un piano rialzato, di un anomalo w.c. corredato da una vasca da bagno, ora privo di pareti di chiusura. Tutti i vani di entrambe le porzioni risultano aerati e illuminati direttamente per mezzo di finestre e di un ampio terrazzo che prospetta principalmente sul fronte strada [Tav.2; Rilievo fotografico].

- ***Contesto, caratteristiche e destinazione della zona e dei servizi offerti***

L'intero contesto in cui è allocato il fabbricato contenente il Lotto Unico, urbanisticamente classificato dal vigente (approvato con delibera comunale n.71 del 29/12/2023) P.U.C. (NTA) come **zona “B1/Tessuti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale”**, corrisponde ad una area costituita dalle aree urbane centrali a tessitura compatta a prevalente destinazione residenziale. L'intera zona si presenta infrastrutturata, con presenza di attività terziarie e locali commerciali, edificata in maniera intensiva, caratterizzata da fabbricati analoghi a quello di stima (tipologia a corte uni/bifamiliari), caratterizzanti il territorio, alternati a fabbricati tipo condominiale a vari livelli fuori terra di edificazione più recente.



Il tutto risulta collegato con vie private/comunali ed annesse traverse interne, anche se l'arteria viaria principale è rappresentata dalla S.P. 335, a sua volta ben collegata con altre diramazioni stradali, che conducono verso i centri urbani di maggiore rilievo, quali Caserta e Aversa.

- ***Pertinenze ed accessori***

Come già precisato, il Lotto Unico non presenta alcuna pertinenza esclusiva, in quanto: la corte interna, gli accessi (pedonali/carrabili), l'androne ed il corpo scala (privo di ascensore),



RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fg.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

si configurano tutti come “beni comuni”, non censibili alle singole unità del fabbricato che ne usufruiscono.

- ***Esposizione***

Tutti i vani dell'Appartamento (sub 2/P1), oggetto di stima, come già espresso, risultano aerati ed illuminati direttamente per mezzo di finestre e balconi ad eccezione del bagno. Pertanto, illuminazione e aerazione possono considerarsi più che sufficienti per entrambe le porzioni di fabbrica [**Tav.1**; Rilievo fotografico];

- ***Confini***

Per quanto concerne gli attuali confini, in base a quanto riscontrato sia sullo stralcio del foglio di mappa n.6 del Comune di Marcianise (CE), nonché sulla planimetria e sui luoghi in sede di accesso, si precisa che il Lotto Unico (sub 2/P1) confina a nord con particella 712 (Regione Campania demanio ramo idrico), a est con via comunale Pier Capponi su cui è l'accesso comune dal civ.14 (già n.6), a sud con appartamento adiacente (altra ditta) insistente sullo stesso lotto (p.lla 5807, già 962) e, in parte, su cortile comune, mentre a ovest prospetta sempre su cortile comune (giardino) che, tramite il muro di confine risulta adiacente alle particelle 5367 e 6115 (altre ditte); il tutto salvo se altri [**All.2a → 2f; Tav.1**].

Inoltre, si è constatato che non risulta alcun dato relativo ai confini nell'Atto di Pignoramento e nella Relazione Notarile.

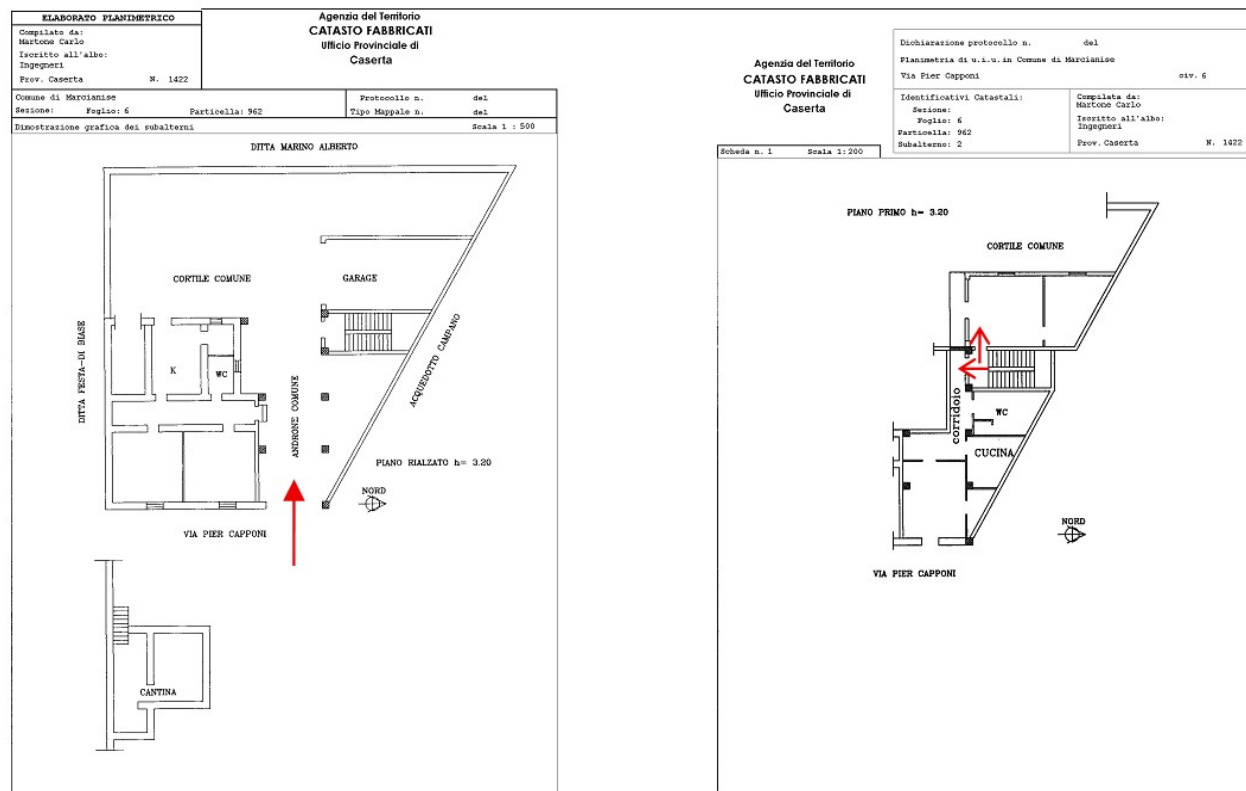
- ***Distribuzione funzionale, Altezza interna utile, Superficie netta***

Il Lotto Unico, come già precisato, corrisponde a un appartamento (sub 2/P1) di un fabbricato a tre livelli ad uso residenziale. Nello specifico, l'Appartamento presenta doppio accesso dal pianerottolo del corpo scala comune, di cui quello a destra introduce a due camere (1 e 2), mentre l'altro, ora sulla sinistra (originariamente al centro), introduce direttamente ad un ambiente adibito a zona giorno (salone), a un disimpegno che consente l'accesso a un bagno cieco e a un'ampia zona pranzo con camino angolare alla quale è annesso un piccolo vano adibito ad angolo cottura (cucinino). Tutti i vani (H = m.3,20) di entrambe le porzioni, ad eccezione del bagno, risultano aerati e illuminati direttamente per mezzo di finestre e balconi che prospettano sull'area comune del fabbricato e, in parte, sul fronte strada. Nell'insieme, l'unità alloggio ha una Superficie interna utile pari circa a mq 114,00, mentre la Superficie esterna (n.2 balconi) è pari circa a mq 11,00 [**All.2a → 2f; Tav.1**; Rilievo fotografico].



RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fg.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

ELABORATO PLANIMETRICO (Schema generale) e PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO N.1/sub 2/P1 (corrispondente sostanzialmente allo stato dei luoghi).



• **Calcolo Superfici Commerciali**

I dati metrici dei singoli vani sono riportati nella tabella che segue, tenendo presente che per il nel gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari), in particolare R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui - e per tale gruppo il criterio da utilizzare ai fini del calcolo della superficie commerciale è il seguente:

- la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili è valutata per intero;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, posti auto, locali garage e simili, è computata nella misura del 40%-50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), mentre del 25% qualora non comunicanti;
- la superficie dei balconi, terrazze, porticati e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare è computata nella misura del 30% fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), mentre del 15% fino a metri quadrati 25 e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;

RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fg.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

d) i muri interni e perimetrali, fino a 50 cm di spessore, vengono calcolati per intero, mentre quelli in comunione al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

e) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, è computata nella misura del 10 per cento.

La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato. Pertanto, la **Superficie Commerciale Complessiva del Lotto Unico (sub 2/P1)** è stata calcolata, sulla base dei criteri sopra espressi, in funzione di quella geometrica, determinando un **valore finale (arrotondato) pari a mq 138,00**, così calcolato:

Piano	Locali	Sup. netta	Sup.lorda	Coeff. pond.	Sup. Comm.
P1	Alloggio	114,00 mq	135,00 mq	100 %	135,00 mq
	Balconi	11,00 mq	11,00 mq	30 %	3,30 mq
Superficie complessiva		125,00 mq	146,00 mq	/	138,00 mq

Si evidenzia che è stato effettuato un accurato rilievo metrico [Tav.1] e fotografico del cespite di cui trattasi, ai quali si rimanda per un riscontro di quanto sopra descritto.

- **Condizioni di manutenzione e tipologie di finitura esterne ed interne**

Il fabbricato a tre livelli, ad uso residenziale, esternamente - sia su fronte strada, sia sui fronti



che prospettano sulla corte - si presenta intonacato e tinteggiato, in condizioni di manutenzione ordinarie, analogamente alle parti comuni, corrispondenti agli ingressi



RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fg.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

(esterno/interno), all'area comune carrabile e pedonale, all'androne, al corpo scala (privo di ascensore) con annessa una cantina composta da due vani al cui interno è l'autoclave.

Nello specifico, invece, l'Appartamento (sub 2/P1) presenta nell'insieme una condizione piuttosto vetusta e mediocre, sia riguardo alla manutenzione che alle tipologie di finitura.

In pratica, l'alloggio risulta diviso in due parti, comunicanti per mezzo del pianerottolo comune del corpo scala, dove risultano i due accessi, a destra e sinistra, per mezzo di semplici porte in legno. A destra, si entra in una prima ampia camera (1), illuminata da una finestra e da un balcone, che evidenzia pavimentazione ceramica idonea per gli esterni con ringhiera in ferro di protezione, quest'ultimo è accessibile anche dal pianerottolo per mezzo di una porta indipendente in PVC bianco. A seguire, la camera (1) è collegata alla camera (2) illuminata anch'essa da una finestra allineata con la precedente, entrambe prospettanti su una porzione della corte comune adibita a giardino. Le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione (anni '60/'70 circa). I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, in particolare le finestre sono oscurate da tapparelle in plastica, invece la porta/finestra, di recente sostituzione, è oscurata e protetta da una gelosia (verde) a lamelle orientabili. La porta interna è in legno (essenza noce) con tipologia a battente e specchiatura in vetro operato. La pavimentazione è in ceramica monocottura omogenea di formato quadrato. Le pareti sono rivestite da parati di vecchia data in più punti ammalorati. A sinistra, invece, si entra in un ambiente adibito a zona giorno (salone), a un disimpegno che consente l'accesso a un bagno cieco e a un'ampia zona pranzo con camino angolare alla quale è annesso un piccolo vano adibito ad angolo cottura. Al riguardo si precisa che finiture interne e le condizioni di manutenzione sono analoghe a quelle riscontrate nella precedente porzione di alloggio. Va solo aggiunto che il bagno cieco e il piccolo cucinino presentano pavimento e rivestimento, di fattura molto ordinaria, coordinati per forma e colore (bianco).

- ***Caratteristiche strutturali.***

Il fabbricato a tre livelli fuori terra, contenente i due cespiti pignorati, evidenzia una struttura portante mista (scheletro strutturale e muratura perimetrale diOMPagnamento. In particolare, per i primi due originari livelli si ipotizza una muratura perimetrale in conci di tufo (spessore circa cm.50,00), mentre per il terzo livello, corrispondente alla sopraelevazione abusiva, si ipotizza una muratura perimetrale con blocchi di cemento e/o doppia fodera in laterizio con intercapedine interna; il tutto completato da solai di calpestio e di copertura in cemento armato, realizzati con prefabbricati in cemento e tavelloni in laterizio. All'interno, invece la distribuzione funzionale è realizzata con tramezzi di forati in laterizio (spessore cm. 8,00).



RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fg.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

La copertura a falde di tetto è sempre con struttura latero-cementizia, rivestita da tegole con annessi canali di gronda e pluviali.

• ***Rispondenza degli impianti alle vigenti norme ed eventuali costi per l'adeguamento***

Per quanto attiene presenza e condizione degli impianti (idrico-sanitario, elettrico, gas, riscaldamento), si presuppone che per tale alloggio (sub 2/P1) risalgano alla data di realizzazione del fabbricato, circa anni '60/'70 e, attualmente, risultano scollegati e, comunque, non si ritengono adeguati e rispondenti alla normativa vigente. Al riguardo, tuttavia si forniscono delle sommarie indicazioni:

- L'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio all'acquedotto comunale, mentre lo smaltimento liquami avviene attraverso vasca biologica di decantazione e/o pozzo privato a svuotamento periodico, prima del conferimento alla fogna comunale. In particolare, per l'unico bagno (cieco) si suggerisce un intervento di manutenzione.
- L'alimentazione del gas avviene mediante gas di città, utile sia per i fuochi della cucina che per un'eventuale caldaia termoautonoma al fine di alimentare ipotetici elementi radianti. Nello specifico, l'alloggio (sub 2/P1) è privo di impianto di riscaldamento.
- L'alloggio è dotato di utenza alla rete elettrica che, per quanto visionato in sede di accesso, allo stato attuale risulta staccata e probabilmente non adeguata alle normative vigenti.

Da ultimo, sulla base dell'esigua e vetusta documentazione esaminata e acquisita presso l'UTC del Comune di Marcianise (CE), si precisa che per il suddetto fabbricato e/o per le singole unità immobiliari in esso comprese, non sono stati rinvenuti né il Certificato di Agibilità/Abitabilità, né l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

I due cespiti oggetto del pignoramento risultano entrambi in ditta alla **debitrice esecutata OMISSIS** e residente in **OMISSIS** (quindi non presso gli immobili oggetto del pignoramento), proprietaria per quota di diritto pari a 1/1 (beni personali) su tali unità immobiliari. Tuttavia, per le ragioni già più volte espresse è stato necessario rimodulare la situazione iniziale definendo un Lotto Unico.

Nello specifico, il **LOTTO UNICO** è costituito da un **Appartamento (sub 2/P1)**, identificato catastalmente [All.2a → 2f; Tav.1] al:

- **NCEU, Comune di Marcianise (CE), C.F., Fg. 6 P.lla 5807, sub 2/P1, Cat. A/2, Classe 2, Cons. vani 4,5, Sup. Cat. mq 136,00 (totale escluse aree scoperte mq 134,00), rendita € 348,61. Il cespite confina a nord con particella 712 (Regione Campania demanio ramo idrico), a est con via comunale Pier Capponi su cui è l'accesso comune dal civ.14 (già n.6),**



RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fg.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

a sud con appartamento adiacente (altra ditta) insistente sullo stesso lotto (p.lla 5807, già 962) e, in parte, su cortile comune, mentre a ovest prospetta sempre su cortile comune (giardino) che, tramite il muro di confine risulta adiacente alle particelle 5367 e 6115 (altre ditte); il tutto salvo se altri.

• ***Variazioni Catastali, Allineamento tra Catasto terreni e Catasto Fabbricati***

Dall'esame delle variazioni catastali significative (C.T. e C.F.), relative all'unità immobiliare pignorata (C.T., Fg.6, P.lla 730 (originaria) e C.F. Fg.6, p.lla 5807 (già p.lla 962), sub 2/P1, ubicata in Marcianise (CE), risulta [All.2a → 2f]:

- **09/11/2015: Variazione per "Inserimento in visura dei dati di superficie"**, con tale operazione risulta al C.F., Fg.6, p.lla 5807, per l'unità alloggio corrispondente al "sub 2" una superficie catastale totale pari a 136 mq, escluse aree scoperte pari a 134 mq; consistenza 4,5 vani;

- **27/07/2005 (C.F./C.T.): Variazione per "Modifica Identificativo – Allineamento Mappe"**, C.F. Pratica n. CE0182163 (prot. n.48726.1/2005) e C.T. pratica n. CE0182162 (prot. n.4214.1/2005), entrambe in atti dal 27/07/2005, con tale operazione l'originario identificativo della p.lla 962 viene variato in quello attuale, corrispondente alla p.lla 5807 e, contestualmente, viene anche effettuato l'allineamento mappe tra C.T. e C.F.; nella variazione al C.T. viene soppressa la p.lla 730;

- **30/07/2002: Variazione per "Classamento"**, Pratica n.204940 in atti dal 30/07/2002 (prot. n.9981.1/2002) con tale operazione si validano classamento e rendita al C.F. del sub 2 afferente all'originaria p.lla 962;

- **22/07/2002: Variazione per "Conferma di esposizione grafica"**, Pratica n.196399 in atti dal 22/07/2002 (prot. n.9523.1/2002) con tale operazione si propongono i nuovi valori di classamento e rendita al C.F. per l'originaria p.lla 962;

- **15/12/1992: "Costituzione e Classamento"**, in atti dal 18/04/1997 (prot. n.10463.1/1992) con tale operazione si costituisce il nuovo identificativo catastale p.lla 962 al Catasto Fabbricati, attribuendone i valori di classamento e rendita;

- **26/03/1985 (C.T.): Impianto Meccanografico**, a tale data al C.T., Fg.6, l'originario lotto di terreno, indicato come p.lla 730 di are 5,98 passa a "ente urbano".

N.B.: Sulla base delle variazioni suddette si evidenzia che **risulta allineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati**, infatti sullo stralcio mappale del Fg.6 del Comune di Marcianise (CE) **il lotto urbanistico**, contenente i cespiti pignorati con annessi accessori e pertinenze, **è correttamente indicato con la p.lla 5807 [All.2a]**.



RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fg.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

- Per completezza di dati, replicando quanto già segnalato nel Modulo n.1 di Controllo iniziale, si richiamano gli “altri intestatari catastali nel ventennio precedente al pignoramento”, sulla base delle visure storiche effettuate sia al C.F. che al C.T. emerge che:

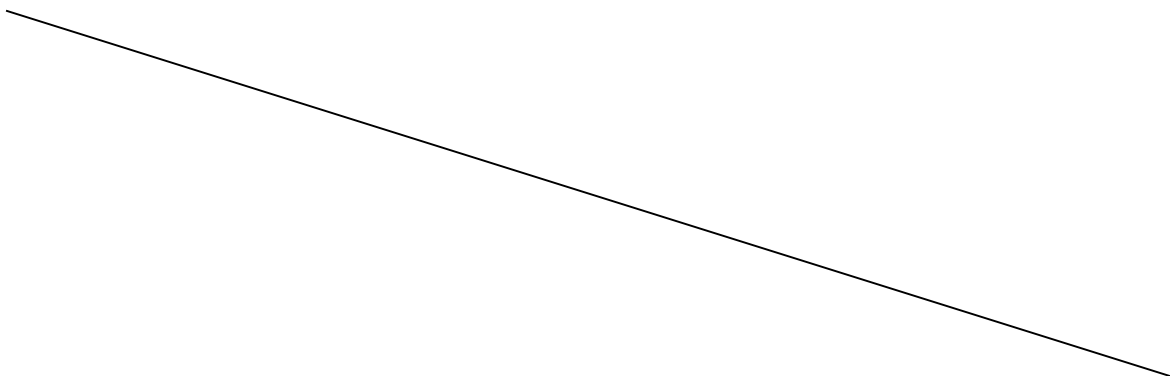
- dal 16/02/1983 ad oggi, l'unità immobiliare pignorata [Comune di Marcianise (CE), C.F., Fg.6, p.lla 5807, **sub 2/Appartamento**] sostanzialmente risulta sempre intestata a:

- **OMISSIS** e, attualmente, residente in **OMISSIS** (quindi non presso l'immobile oggetto del pignoramento), per quota di diritto pari a 1/1 della piena proprietà.

Da ultimo, **non** si rilevano **difformità formali dei dati di identificazione catastale**, infatti gli stessi **sono conformi** - seppur differenti rispetto a quanto riportato nell'atto di provenienza, ossia nell'Atto di Costituzione di Rendita Vitalizia (con acquisizione di diritto immobiliare) del 16/02/1983 [**All.3a**], dove peraltro risulta indicato solo l'originario identificativo catastale inerente al piano primo (p.lla 962/sub 1) - a quelli riportati nell'**atto di pignoramento** e nella relativa **nota di trascrizione**.

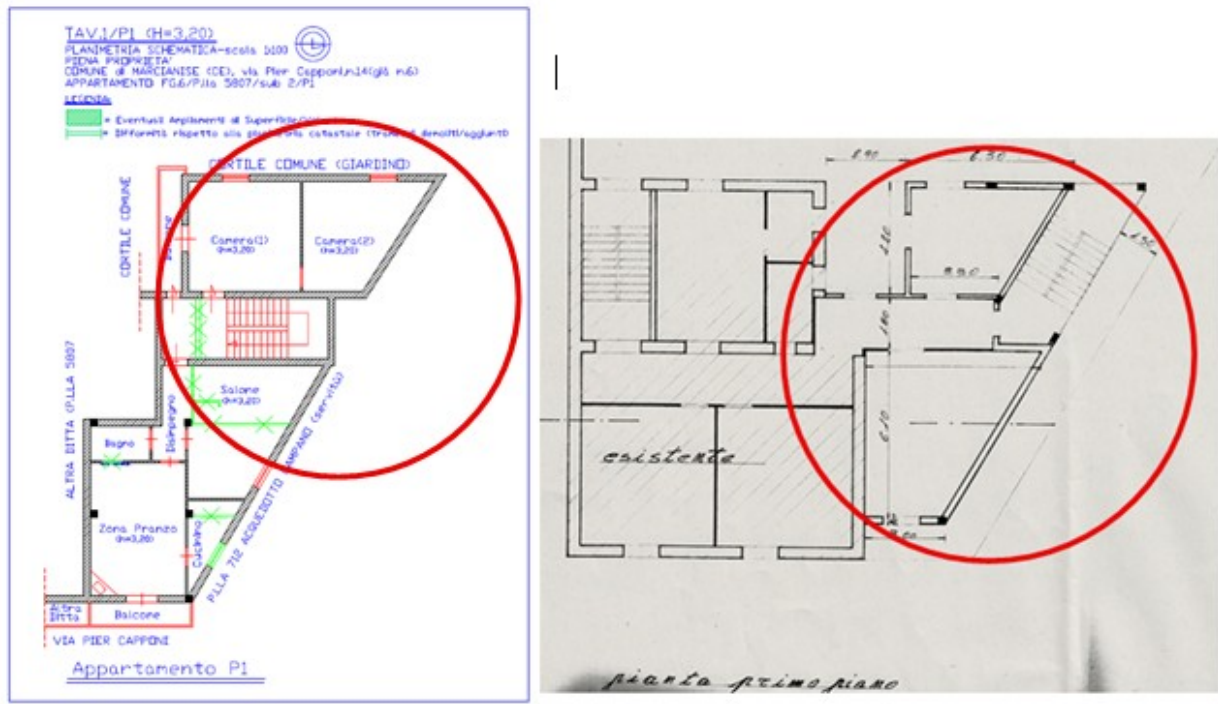
- ***Difformità tra la situazione reale e quella catastale.***

Come precisato, per quanto concerne il **LOTTO UNICO corrispondente all'Appartamento (sub 2/P1)** non sono state riscontrate sostanziali difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'immobile, ad eccezione di variazioni della distribuzione funzionale interna, individuabili nell'abbattimento e/o nella differente disposizione di alcuni tramezzi, nello spostamento di una porta, nell'inserimento di una finestra. Invece, sin da ora, si segnala la non corretta e completa restituzione grafica dell'intero fabbricato sulla particella catastale individuata (p.lla 5807), corrispondente al lotto edificato [**All.2d/Tav. 1/Rilievo fotografico**]. Al riguardo, per regolarizzare tale situazione (aggiornamento planimetria catastale, nonché corretto inserimento della sagoma dell'immobile sul lotto) risulta necessaria una pratica un po' più articolata (DOCFA + eventuale PREGEO/tipo mappale + rettifiche), da presentare presso l'ufficio competente: Agenzia del Territorio/Servizi Catastali, il cui costo (comprensivo di diritti e oneri tecnico-professionali) può ipotizzarsi intorno a euro 900,00.



RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fig.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

[TAV. 1] PLANIMETRIA ALLOGGIO (sub 2/P1) con, in evidenza, le eventuali difformità catastali
Confronto con i grafici della Licenza Edilizia n.4701/77 del 12/05/1977



QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: – **Piena e intera proprietà (bene personale) di un appartamento (sub 2/P1)**, porzione immobiliare di un fabbricato a tre livelli fuori terra, ad uso residenziale, ubicato in Marcianise (CE), alla via Pier Capponi n.14 (già n.6) con varco d'ingresso direttamente sul fronte strada, tramite un cancello automatizzato carrabile/pedonale che si apre su un androne e su un'ampia corte comuni da cui si accede, tramite un cancello in ferro interno, allo specifico corpo scala comune dell'ala di fabbrica contenente i due cespiti pignorati, dei quali solo quello in oggetto (sub 2/P1) effettivamente commerciabile. Nello specifico, l'appartamento presenta doppio accesso dal pianerottolo del corpo scala comune, di cui quello a destra introduce a due camere (1 e 2), mentre l'altro, ora sulla sinistra (originariamente al centro), introduce direttamente a un ambiente adibito a zona giorno (salone), a un disimpegno che consente l'accesso a un bagno cieco e a un'ampia zona pranzo con camino angolare alla quale è annesso un piccolo vano adibito ad angolo cottura (cucinino). Tutti i vani (H = m.3,20) di entrambe le porzioni, ad eccezione del bagno, risultano aerati ed illuminati direttamente per mezzo di finestre e balconi che prospettano sull'area comune del fabbricato e, in parte, sul fronte strada. Nell'insieme, il **Lotto Unico** ha una **Superficie Commerciale** pari a mq 138,00. Inoltre, l'alloggio confina a nord con particella 712 (Regione Campania: demanio ramo idrico), a est con via comunale Pier Capponi su cui è l'accesso comune dal civ.14 (già n.6), a sud con appartamento adiacente (altra ditta) insistente sullo stesso lotto (p.lla 5807, già 962) e, in parte, su cortile comune, mentre a ovest prospetta sempre su cortile comune (giardino) che, tramite il muro di confine risulta adiacente alle particelle 5367 e 6115 (altre ditte); il tutto salvo se altri. È riportato nel **N.C.E.U. del Comune di Marcianise (CE) al Fig. 6, P.lla 5807, sub 2, cat. A/2, Classe 2, Cons. vani 4,5, Sup. Cat. mq 136,00** (totale escluse aree scoperte mq 134,00), rendita € 348,61. Il descritto stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale acquisita, ad eccezione di variazioni della distribuzione funzionale interna, individuabili nell'abbattimento e/o nella differente disposizione di alcuni tramezzi, nello spostamento di una porta, nell'inserimento di una finestra. Invece, sin da ora, si segnala la non corretta e completa restituzione grafica dell'intero fabbricato sulla particella catastale individuata (p.lla 5807), corrispondente al lotto edificato. Al riguardo, per regolarizzare tale situazione (aggiornamento planimetria catastale, nonché corretto inserimento della sagoma dell'immobile sul lotto) risulta necessaria una pratica alquanto articolata (DOCFA x agg. planimetria + eventuale PREGEO/tipo mappale + rettifiche), da presentare presso l'ufficio competente. Dal punto di vista

RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fg.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

urbanistico, il fabbricato originario, a soli due livelli (PT/P1), è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli assentiti: - Licenza Edilizia n.661/1961 del 03/03/1961 per la realizzazione del piano terra → (documentazione assente); - Licenza Edilizia n.4701/77 del 12/05/1977 per l'ampliamento del piano primo, intestato all'originaria proprietaria, riguardante la porzione di fabbrica contenente il cespite pignorato → (presenza di documentazione schematica, grafici difformi rispetto allo stato dei luoghi); - Licenza Edilizia n.2646/1992 (variante alla C.E. n.4701/77), sempre relativa al piano primo, risulta intestata ad altra ditta e non riguarda la porzione di fabbrica contenente il cespite pignorato → (presenza di documentazione schematica). Per quanto sopra espresso, è evidente che sono emerse difformità, consistenti in una diversa distribuzione funzionale degli ambienti interni nonché nel differente posizionamento della scala interna. Le stesse appaiono potenzialmente sanabili, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità), ma resta inteso che la verifica puntuale della sanabilità è demandata agli uffici tecnici comunali competenti. A seguire, non risultano presentate ulteriori istanze, né rilasciati ulteriori titoli urbanistici. Inoltre, sulla base dell'esigua e vetusta documentazione esaminata e acquisita presso l'UTC del Comune di Marcianise (CE), per il suddetto fabbricato e/o per le singole unità immobiliari in esso comprese, non è stato rinvenuto alcun Certificato di Agibilità/Abitabilità, né alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE). Da ultimo, non risulta ordine di demolizione del bene. **N.B.:** Da ultimo, invece, va precisato che l'originario lastrico solare dell'appartamento oggetto di stima è stato sostituito (c.a. anni 2000) dalla realizzazione di una sopraelevazione (P2/sottotetto) "abusiva" corrispondente all'altro cespite (sub6/P2) oggetto dello stesso pignoramento. Tale unità immobiliare risulta oggetto di un provvedimento di demolizione da parte dell'Autorità Giudiziaria (Sentenza n. OMISSIS/2012 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere e Sentenza n. OMISSIS/2019 di conferma da parte della Corte di Appello di Napoli). Al riguardo, si ritiene opportuno indicare che un manufatto con ordine di demolizione non solo non ha valore autonomo positivo, ma anzi genera un "onere reale" per l'eventuale aggiudicatario, corrispondente ai "costi per la demolizione".

PREZZO BASE: [euro 38.000,00 (euro 82.000,00 senza decurtazioni)]

QUESITO n.5: ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati (Lotti nn.1-2).

Al fine di ricostruire ed indicare tutte le variazioni catastali e tutti i trasferimenti relativi ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento avvenuta il 06/06/2025 ai nn. RG 22854/RP 17951 e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione medesima, sono state effettuate indagini telematiche (ispezioni e visure catastali), relative alla debitrice esecutata attraverso il sistema Sister dell'Agenzia del Territorio. L'esito delle quali è di seguito riportato, ovviamente rilevando tra le varie formalità, presenti in elenco, solo quelle specificamente inerenti ai cespiti oggetto dell'intero pignoramento (Fg.6, p.lla 5807, sub 2/P1 e sub 6/P2). In particolare:

- **[ELENCO TITOLI utili a coprire il ventennio antecedente al pignoramento]**
 - **1) Atto di Costituzione di Rendita Vitalizia (con acquisizione di diritto immobiliare) del 16/02/1983 [All.3a]**, notaio dott. Angelo Golia in Grazzanise (CE), Rep. n.1449/Racc. n.1179, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 02/03/1983 ai nn.5100/4621, con il quale la debitrice esecutata, OMISSIS: «(...) costituisce a favore della sig.ra OMISSIS, che accetta, una rendita vitalizia annua di Lire trecentomila (L.300.000) per tutta la durata della vita (...). In corrispettivo di detta rendita vitalizia, la signora OMISSIS, trasferisce alla signorina OMISSIS, che acquista il seguente diritto



RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fg.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

immobiliare e cioè: porzione di fabbricato di recente edificazione, in Marcianise, in via Pier Capponi n.6, composto da tre vani ed accessori al piano primo, con i proporzionali diritti all'androne e cortile comune, e ad altre comodità ivi esistenti (...)». Pertanto, la succitata debitrice esecutata, per quota di diritto pari a 1/1 della piena proprietà (bene personale) ha acquisito il cespite corrispondente al Lotto n.1 (sub 2/P1), oggetto del pignoramento, ubicato alla via Pier Capponi n.6 in Marcianise (CE), come già sopra identificato catastalmente.

N.B.: È invece necessario evidenziare che nessun atto risulta e può risultare per l'Appartamento (sub 6/P2), considerato che corrisponde alla trasformazione “abusiva” dell'originario lastrico solare, sovrastante l'alloggio al piano primo.

• **[VARIAZIONI CATASTALI]:**

N.B.: Per quanto concerne l'esame delle variazioni catastali [All.2a → 2f], relative nello specifico al Lotto Unico (sub 2/P1) si rinvia a quanto già analiticamente espresso in risposta al *Quesito n.3*. Inoltre, si ribadisce, sulla base delle succitate variazioni catastali esaminate, che risulta allineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati, infatti ad oggi sullo stralcio mappale del Fg.6 del Comune di Marcianise (CE) il lotto urbanistico, contenente i cespiti pignorati con annessi accessori e pertinenze, è correttamente indicato con la p.lla 5807 [All.2a].

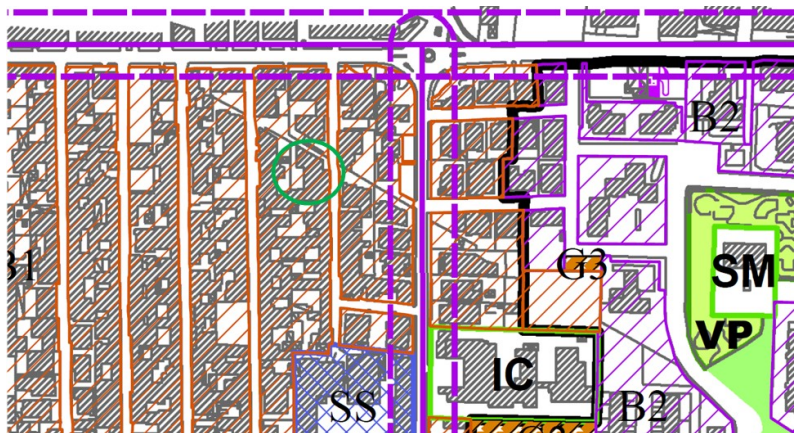
QUESITO n.6: verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Riguardo alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico** – relativa all'intero contesto in cui è allocato il fabbricato indipendente a tre livelli, contenente i cespiti oggetto di pignoramento), urbanisticamente classificato dal vigente (approvato con delibera comunale n.71 del 29/12/2023) P.U.C. (NTA) come zona “B1/Tessuti urbani consolidati a prevalente

destinazione residenziale”,

corrisponde a un'area in stretta continuità con il nucleo storico-urbano di Marcianise (CE), a prevalente destinazione residenziale, ma con presenza di attività terziarie e locali

commerciali - si precisa che, a seguito di istanze prodotte via PEC dalla scrivente in data 28/01/2026, prot. n.4858/2026 e in data 03/02/2026 prot. n.5891/2026 [All.5a], è stata rilasciata in data 01/04/2026 (prot. n.18442/2026) una certificazione urbanistica [All.5b], a



RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fg.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

firma congiunta dal Dirigente, Arch. Andrea De Caprio, del V settore della Città di Marcianise e dal R.u.p. Arch. Francesco Caputo, nel quale si dichiara, relativamente al **fabbricato originario, a soli due livelli (PT/P1)**, ora con presenza di sopraelevazione abusiva (sub 6/P2) e contenente entrambi i cespiti pignorati (sub 2/P1 e sub 6/P2), che lo stesso è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli assentiti **[All.5b]**:

- Licenza Edilizia n.661/1961 del 03/03/1961 per la realizzazione del piano terra → (documentazione assente);
- Licenza Edilizia n.4701/77 del 12/05/1977 per l'ampliamento del piano primo, intestato all'originaria proprietaria, riguardante la porzione di fabbrica contenente il cespite pignorato → (presenza di documentazione schematica, grafici difformi rispetto allo stato dei luoghi);
- Licenza Edilizia n.2646/1992 (variante alla C.E. n.4701/77), sempre relativa al piano primo, risulta intestata ad altra ditta e non riguarda la porzione di fabbrica contenente il cespite pignorato → (presenza di documentazione schematica).

A seguire, non risultano presentate ulteriori istanze, né rilasciati altri titoli urbanistici, né risulta ordine di demolizione del bene per il Lotto Unico (sub2/P1).

N.B.: Al contrario, per l'Appartamento (sub 6/P2) sussiste una differente condizione, tenendo presente che tale sopraelevazione, in sostituzione dell'originario lastrico solare è stata realizzata in maniera completamente "abusiva" e, inoltre, sussiste un provvedimento di demolizione da parte dell'Autorità Giudiziaria, nello specifico la "Sentenza n.OMISSI/2012" del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere **[All.3b]** nella quale risulta che la debitrice è stata condannata all'abbattimento del piano sottotetto e al ripristino del lastrico solare, oltre all'apertura delle due scale di accesso al suddetto lastrico e, a seguire, tale provvedimento è stato ulteriormente confermato dalla Corte di Appello di Napoli con "Sentenza n.OMISSIS/2019" **[All.3c]**.

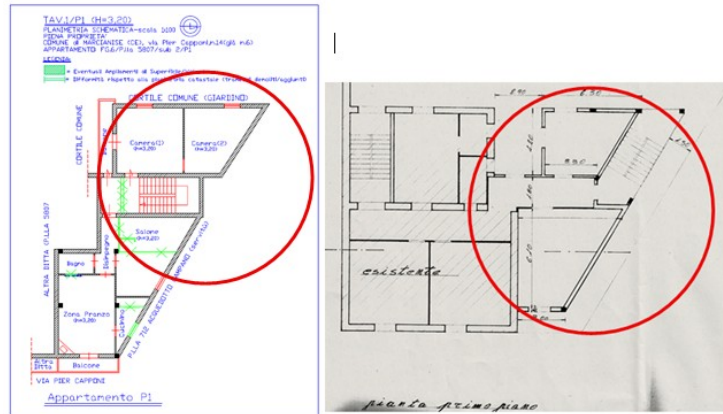
Come evidente, relativamente a quanto sopra espresso per le Licenze Edilizie indicate, sempre e solo relative ai piani terra e primo, non risulta possibile effettuare un valido riscontro di congruità, in quanto la documentazione esaminata è assente, frammentaria o difforme allo stato dei luoghi e non precipuamente riferita ai beni in oggetto.

- In particolare, per il piano primo (sub 2), dalla comparazione tra gli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia n.4701/77 e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, sono emerse difformità consistenti in una diversa distribuzione funzionale degli ambienti interni nonché nel differente posizionamento della scala interna. Le stesse appaiono potenzialmente sanabili, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità),



RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fg.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

subordinatamente alla verifica della cosiddetta doppia conformità, ovvero della rispondenza delle opere sia alla disciplina urbanistica vigente al momento della loro realizzazione sia a quella attualmente vigente, nonché alla verifica di conformità sotto il profilo strutturale e delle normative di sicurezza applicabili. Resta inteso che la verifica puntuale della sanabilità è demandata agli uffici tecnici comunali competenti e che, in difetto dei requisiti richiesti dalla normativa vigente, le opere dovranno essere rimosse o ricondotte allo stato legittimo.



- Invece, per il piano secondo (sub 6) si ribadisce che:

- **a)** risulta edificato in maniera “abusiva” (seppur accatastato) per cui, presumibilmente, non è sanabile con accertamento di conformità ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., al riguardo anche in tal caso resta inteso che la verifica puntuale della sanabilità è demandata agli uffici tecnici comunali competenti;
- **b)** vi è provvedimento dell’Autorità Giudiziaria, nello specifico sentenza n.364/2012 del Tribunale di S. Maria Capua Vetere, confermata anche in appello con sentenza n.1224/2019, con le quali si condanna all’abbattimento del piano sottotetto (sub 6) e al ripristino dell’originario lastrico solare.

Al riguardo, si ribadisce che un manufatto con ordine di demolizione non solo non ha valore autonomo positivo, ma anzi genera un “onere reale” per l’eventuale aggiudicatario, corrispondente ai “costi per la demolizione”.

N.B.: A tale riguardo, risulta necessario precisare che la demolizione di un fabbricato rappresenta un’operazione complessa e delicata, da programmare ed eseguire con attenzione, infatti l’impresa che esegue l’abbattimento deve mettere in pratica tutta una serie di norme riguardanti la sicurezza per chi operi nel cantiere, nonché assicurarsi che la distruzione, l’accatastamento, il recupero e lo smaltimento dei materiali avvengano nelle modalità disciplinate dalla legge. Sebbene l’intervento di demolizione del fabbricato può prevedere differenti tecniche nel caso in oggetto, considerata l’ubicazione e l’altezza, si procede con la cosiddetta demolizione “meccanica”, effettuata generalmente con l’utilizzo di escavatori, gru, pinze, cesoie idrauliche ecc. Nella demolizione i fabbricati sono calcolati “vuoto per pieno” (misurati dal filo delle pareti esterne e per l’altezza massima delle coperture, a esclusione di

RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fig.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

balconi, gronde e comignoli) e il costo per la demolizione si misura generalmente a metro cubo, contemplando tutte le necessarie fasi di espletamento.

A tal punto, quindi, al fine di determinare l'onere economico derivante dalla presenza del manufatto abusivo, si procede a una stima sintetica (base) “a corpo”, quindi prudenziale, dei costi necessari per:

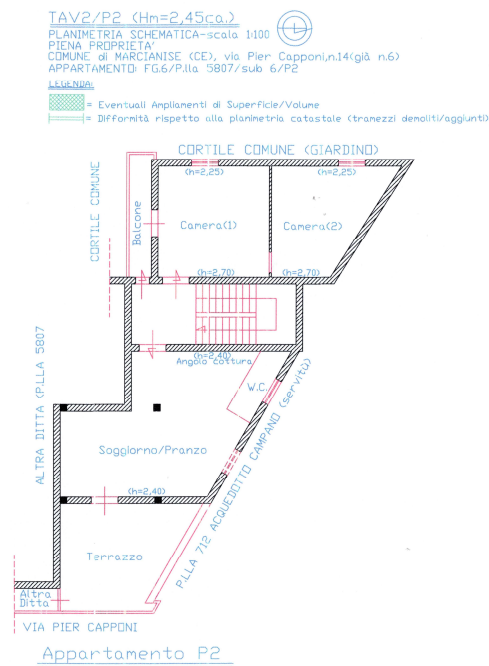
- demolizione del volume edilizio;
- carico, trasporto e smaltimento dei materiali di risulta;
- ripristino del lastrico solare;
- spese tecniche e oneri accessori.

Tuttavia, prima di procedere alla definizione dei costi, per chiarezza, si replica la descrizione dell'appartamento/sottotetto abusivo da demolire e se ne riporta la planimetria e la consistenza. In particolare:

- l'Appartamento (sub 6/P2/Sottotetto abusivo), sottoposto a provvedimento di demolizione emesso da Autorità Giudiziaria, presenta doppio accesso dal pianerottolo del corpo scala comune, di cui quello a destra introduce, analogamente al piano primo, a due camere (1 e 2), lo stesso è affiancato da un ulteriore piccolo varco diretto sul balcone della camera (1); invece, sulla sinistra l'altro accesso introduce ad un unico ampio ambiente, adibito a zona soggiorno/pranzo con presenza, sulla parete adiacente all'ingresso, di un angolo cottura (smantellato) e, lateralmente su un piano rialzato, di un anomalo w.c. corredato da una vasca da bagno, ora privo di pareti di chiusura. Tutti i vani ($H_{media} = m\ 2,45$) di entrambe le porzioni risultano aerati e illuminati direttamente per mezzo di finestre e di un ampio terrazzo che prospetta principalmente sul fronte strada. Nell'insieme, l'unità alloggio ha una superficie lorda pari circa a mq 140,00 [Tav.2].

Pertanto, considerato un volume stimato del sottotetto pari a circa 340 mc, i costi di demolizione, smaltimento, ripristino lastrico solare, nonché spese tecniche e oneri accessori possono essere determinati in via prudenziale e forfettaria in complessivi € 80,00/mc circa, per un importo totale stimato pari ad € 27.200,00 (arrotondato € 27.000).

Da ultimo, sulla base dell'esigua e vetusta documentazione esaminata e acquisita presso l'UTC del Comune di Marcianise (CE), si precisa che per il suddetto fabbricato e/o per le



RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fg.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

single unità immobiliari in esso comprese, non sono stati rinvenuti né il Certificato di Agibilità/Abitabilità, né l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Al riguardo, si ricorda che per ottenere il primo, oltre al riscontro di congruità con i titoli edilizi assentiti, è necessario avere le certificazioni relative agli impianti elettrico e termico (se in essere).

- Pertanto, in riferimento al Lotto Unico (sub 2/P1), per quanto concerne le succitate difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi rispetto ai grafici allegati alla Licenza Edilizia n.4701/77, nell'ipotesi che le stesse siano sanabili con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., si stima per tale sanatoria, in via meramente indicativa e prudenziale, un costo (base) complessivo "a corpo" pari circa a euro 4.500,00, comprensivo di onorari tecnici (rilievo, pratica edilizia in sanatoria), sanzioni amministrative (oblazione ex art. 36 D.P.R. 380/2001) e diritti di segreteria. Dallo stesso, sono esclusi eventuali adeguamenti strutturali e/o verifiche o interventi antisismici.

Inoltre, al fine di ottenere l'eventuale rilascio del Certificato di Agibilità/Abitabilità, ricordando che per tale cespite non risulta l'impianto termico, risulta propedeutico almeno adeguare e/o realizzare l'impianto elettrico comprensivo di dichiarazione di conformità (DICO), per l'insieme di tali operazioni si stima un presunto costo (base) pari circa a **euro 3.000,00**. In aggiunta, manca anche l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) e, per tale rilascio, il costo presunto è stimato in euro 300,00.

A tutto ciò va ulteriormente addizionato l'onere reale, corrispondente al **costo di demolizione per l'intero piano sottotetto (sub 6/P2)** forfetariamente stimato in **euro 27.000,00**.

Da ultimo, per completezza, si ribadisce che il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale, ad eccezione di variazioni della distribuzione funzionale interna, individuabili nell'abbattimento e/o nella differente disposizione di alcuni tramezzi, nello spostamento di una porta, nell'inserimento di una finestra. Mentre, si ribadisce la non corretta e completa restituzione grafica dell'intero fabbricato sulla particella catastale individuata (p.lla 5807), corrispondente al lotto edificato **[All.2a→2e; Tav.1; Rilievo fotografico]**. Al riguardo, si rammenta che per regolarizzare tale situazione (aggiornamento planimetria catastale, nonché corretto inserimento della sagoma dell'immobile sul lotto) risulta necessaria una pratica un po' più articolata (DOCFA x agg. planimetria + eventuale PREGEO/tipo mappale + rettifiche), da presentare presso l'ufficio competente: Agenzia del Territorio/Servizi Catastali, il cui costo (comprensivo di diritti e oneri tecnico-professionali) può ipotizzarsi intorno a euro 900,00.



RGE 99/2025 – LOTTO UNICO (Fg.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

A seguire, si riporta con file immagine la suddetta certificazione urbanistica per restituire maggior dettaglio dei dati relativi anche all'inquadramento urbanistico, nonché per gli eventuali vincoli di varia natura [All.5b]:



ALLA ESPERTA STIMATRICE
 ARCH. ERMINIA PEPE
 VIA LEONARDO DA VINCI, 199
 81020 SAN NICOLA LA STRADA (CE)
 erminia.pepe@archiworldpes.it

ATTESTATO URBANISTICO

OGGETTO: Procedimento "BCC NPLS 2019 S.R.L. c/ BENFORMATO Anna Luisa" - R.G. N.99/2025 - G. E. dott.ssa Elmelinda MERCURIO - Tribunale di S. Maria Capua Vetere (CE).

Vista

- La richiesta di documentazione tecnico/amministrativa relativa al Procedimento "BCC NPLS 2019 S.R.L. c/ BENFORMATO Anna Luisa" - R.G. N.99/2025 - G. E. dott.ssa Elmelinda MERCURIO - Tribunale di S. Maria Capua Vetere (CE), di cui al protocollo n. 4858/2026 del 28-01-2026, ricevuto a mezzo pec da parte dell'arch. Erminia Pepe - esperta stimatrice del Tribunale di S. Maria Capua Vetere (Ce);
- successiva richiesta avente lo stesso oggetto, al prot. n. 5891/2026 del 03-02-2026;

verificati

- gli atti in possesso di questo ufficio, in riscontro a quanto richiesto;

SI CERTIFICA

- che il fabbricato, contenente le due unità immobiliari ubicate in Marcianise (CE) alla via Pier Capponi n.14 (più n.6), censite catastalmente al Fg. 6, P.lla 5807, sub 2 e sub 6, ricade nell'ambito del vigente strumento urbanistico;

- P.U.C. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 71 del 29/12/2023, dove sono consentite le seguenti prescrizioni urbanistiche (la Zona B1 - *Tessuti urbani consolidati a prevalente destinazione residenziale* : è costituita dalle aree urbane centrali a tessitura compatta a prevalente destinazione residenziale. Sono compatibili con la prevalente destinazione residenziale, e quindi assentiabili col cambio dell'originaria destinazione residenziale, i seguenti usi: terziario e commerciale, studi professionali, servizi alle persone e alle imprese, tempo libero e spettacolo. Gli usi elencati non devono costituire fonti di inquinamento, di rumore e di molestia incompatibili con la destinazione residenziale);

Via Roma n. 1 - 81025 Marcianise (CE)
 Tel. 0823.635224 - Fax: 0823.635224
 email: ufficio@comune.marcianise.ce.it
 PEC: ufficio@pec.comune.marcianise.ce.it
 Web: <http://www.comune.marcianise.ce.it>

Pag. 1 di 3



- che il suddetto fabbricato contenente l'insieme delle succitate unità immobiliari pignorate è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli concessori rilasciati a nome di _____:

- Licenza Edilizia n.661 del 03/03/1961 per la realizzazione del piano terra;
- Licenza Edilizia n.4701 del 12/05/1977 per la realizzazione del piano primo.

A tal proposito, in merito ai titoli edilizi richiesti, si attesta l'assenza di documentazione per la Licenza Edilizia 661 del 1961 e, invece, relativamente alla Licenza Edilizia n. 2646 del 1992, oltre quella della n. 4701 del 1977, le stesse non risultano intestate alla debitrice.

Altresì, per lo stesso immobile o per le singole unità immobiliari suddette risulta / non risulta rilasciato certificato di Agibilità/Abilitabilità, nonché Attestato di Prestazione Energetica (APE).

- Che l'area su cui insiste il fabbricato contenente il censito pignoratizio:

- non ricade/ricade in parchi nazionali o regionali;
- non ricade/ricade in zona a rischio idraulico, né a rischio frana;
- non risulta/risulta essere di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici Territoriali e Demaniali; sul lotto di terreno su cui insiste l'immobile, è presente una servitù demaniale regionale (pertinenza idraulica-sedime demaniale) al F.6 particella 712;
- non risultano/risultano agli atti di questo Ufficio, elementi che possano attestare che l'immobile è gravato da censo, livello o uso civico;
- non risultano/risulta essere percorso dal fuoco;
- non risultano/risulta servitù di passaggio o altre condizioni similari;
- non è sottoposta/è sottoposta a vincoli di tutela di interessi artistici, architettonici, paesistici, ambientali, idrogeologici, né a vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolato ai sensi della legge n.1089/01.06.1939 e ss.mm.ii;
- non rientra/rientra tra le "Aree di esclusione di cui all'art.5 comma 7 della Legge Regionale n.1/2011 Piano Casa" Identificata con la Tav. n.1 scala 1:500 - allegata alla Deliberazione del Commissario Straordinario n.5 del 05.03.2011 avente ad oggetto: Piano Casa - Legge Regionale n.1/2011 - Provvedimenti; resa esecutiva ai sensi del decreto legislativo n.267/18.08.2000 in data 02.04.2011;
- Altro

MARCIANISE (CE) lì 01/04/2026,

Il R.U.p.
 arch. Francesco Caputo

IL DIRIGENTE DEL V SETTORE
 arch. Andrea De Caprio

Via Roma n. 1 - 81025 Marcianise (CE)
 Tel. 0823.635224 - Fax: 0823.635224
 email: ufficio@comune.marcianise.ce.it
 PEC: ufficio@pec.comune.marcianise.ce.it
 Web: <http://www.comune.marcianise.ce.it>

Pag. 2 di 3

QUESITO n.7: Stato di possesso dell'immobile

Entrambi i beni oggetto del pignoramento, come accertato durante l'accesso, sono liberi e disabitati da diverso tempo, seppur nel pieno possesso ed eventuale uso della debitrice esecutata, peraltro anche esclusiva proprietaria per quota di diritto pari ad 1/1 (bene personale).

QUESITO n.8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni (pignorati)

➤ **A) Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**

- 1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fg.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

➤ **B) Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

- 1) *Iscrizioni ipotecarie;*
- 2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc.);*
- 3) *Difformità urbanistico-edilizie;*
- 4) *Difformità Catastali.*

➤ **A) Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**

La sottoscritta, relativamente ai cespiti pignorati (sub 2/P1 e sub 6/P2) non ha riscontrato alcun vincolo né alcun onere giuridico che possano gravare a carico dell'acquirente, relativamente ai punti 2), 3) e 5),

Invece, per i restanti **punti 1) e 4)** si evidenzia:

- **punto 1)** si rileva che sussiste - nello specifico solo per il sub 6/P2, corrispondente alla sopraelevazione (P2), realizzata in maniera completamente “abusiva”, che ha avuto origine dalla sostituzione dell'originario lastrico solare - la **“Sentenza n. OMISSIS/2012”** del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE) [All.3b] nella quale risulta che **la debitrice è stata condannata all'abbattimento del piano sottotetto e al ripristino del lastrico solare**, oltre all'apertura delle due scale di accesso al suddetto lastrico. A seguire, tale sentenza è stata ulteriormente confermata dalla Corte di Appello di Napoli con “Sentenza n. OMISSIS/2019” [All.3c];
- **punto 4)**, relativo a entrambi i cespiti pignorati (sub 2/P1 e sub 6/P2) si replica quanto espresso nell'Attestato Urbanistico rilasciato in data 01/04/2026 (prot. n.18442/2026), a firma congiunta, dal Dirigente, Arch. Andrea De Caprio, del V settore della Città di Marcianise e dal R.u.p. Arch. Francesco Caputo, nel quale si dichiara, in riferimento al lotto/fabbricato contenente i succitati cespiti: *«(...) non risulta essere di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici Territoriali e Demaniali; sul lotto di terreno su cui insiste l'immobile, è presente una servitù demaniale regionale (pertinenza idraulica-sedime demaniale) al F.6 particella 712; (...)»* [All.2b]

➤ **B) Vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura [All.4a→4e]:**

1) **[ISCRIZIONI CONTRO]**

- **R.G. 14198/R.P. 1490 del 04/08/2009 [All.4b]**

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto del 30/05/1997, Rep. n.41020, notaio Ermanno Buonocore in Salerno (SA), per una somma totale di Lire 160.000.000 a garanzia di capitale pari a Lire 80.000.000, durata 5 anni, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Buonabitacolo S.C.R.L. con sede in Buonabitacolo (SA), contro OMISSIS (debitrice esecutata) e OMISSIS (debitore non datore di ipoteca), per quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà (bene personale), gravante solo su uno dei cespiti



RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fg.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

oggetto del pignoramento, nello specifico sull'Appartamento al P1 (Lotto Unico), censito catastalmente al Fg.6, p.lla 962 (ora p.lla 5807), sub 2.

- R.G. 7674/R.P. 1053 del 18/03/2003 [All.4c]

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Apertura di Credito, Atto del 28/02/2003, Rep. n.49572, notaio Ermanno Buonocore in Salerno (SA), per una somma totale di Euro 160.000,00 a garanzia di capitale pari a Euro 80.000,00, durata 5 anni, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Buonabitacolo S.C.R.L. con sede in Buonabitacolo (SA), contro OMISSIS (debitrice esecutata) e OMISSIS (debitore non datore di ipoteca), per quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà (bene personale), gravante solo su uno dei cespiti oggetto del pignoramento, nello specifico sull'Appartamento al P1 (Lotto Unico), censito catastalmente al Fg.6, p.lla 962 (ora p.lla 5807), sub 2.

- R.G. 21597/R.P. 4131 del 05/06/2004 [All.4d]

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, Atto del 07/05/2004, Rep. n.51243/16985, notaio Ermanno Buonocore in Salerno (SA), per una somma totale di Euro 120.000,00 a garanzia di capitale pari a Euro 60.000,00, durata 10 anni, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Buonabitacolo S.C.R.L. con sede in Buonabitacolo (SA), contro OMISSIS (debitrice esecutata) e OMISSIS (debitore non datore di ipoteca), per quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà (bene personale), gravante solo su uno dei cespiti oggetto del pignoramento, nello specifico sull'Appartamento al P2 (Sottotetto abusivo soggetto a provvedimento di demolizione da Autorità Giudiziaria), censito catastalmente al Fg.6, p.lla 962 (ora p.lla 5807), sub 6.

- CREDITORE INTERVENUTO CON TITOLO ESECUTIVO

Avvocato Giacomo Tartaglione, in qualità di procuratore di sé medesimo, vantante un credito di Euro 22.965,18, notificato con Atto di Precetto il 12/02/2025 unitamente alla sentenza nr.364/2012, emessa il 19.07.2012 dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere e alla sentenza nr.1224/2019, emessa il 01-05/03/2019 dalla Corte di Appello di Napoli.

2) [TRASCRIZIONI CONTRO]

- R.G. 22854/R.P. 17951 del 06/06/2025 [All.4e]

Verbale di Pignoramento Immobili del 14/04/2025 Rep. n. 3050/2025, Tribunale di S. Maria Capua Vetere, a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. (mandataria DoValue S.p.A. con sede legale in Verona), sede legale in Conegliano (TV), contro OMISSIS (debitrice esecutata) per quota di diritto pari ai 1/1 della piena proprietà (bene personale), gravante sui cespiti pignorati, C.F., Fg.6, p.lla 5807, cat. A/2, sub 2/P1 e sub 6/P2.



RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fg.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

N.B.: Per completezza, si evidenzia che il Titolo esecutivo posseduto corrisponde al Contratto di Mutuo del 01/08/2011, Rep. n.14094/Racc. n.7687, garantito da ipoteca, per rogito Notaio dott. Francesco Coppa in Salerno (SA), trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno (SA) in data 05/08/2011 ai nn.31411/4798, rilasciato in forma esecutiva in data 29/08/2011, in forza del quale si è proceduto a notificare in data 17-21/02/2025 l'Atto di precetto alla sig.ra OMISSIS, con il quale veniva intimato il pagamento della somma complessiva di Euro 662.101,71 oltre interessi maturati e maturandi, spese e competenze legali.

3) [DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE]

In riferimento a tale specifica unità immobiliare di stima (sub 2/P1):

- Costo per regolarizzare difformità urbanistico-edilizie (sanatoria), forfetariamente stimato in euro 4.500,00;
- Costo per Certificato Agibilità/Abitabilità, comprensivo dell'adeguamento e/o realizzazione dell'impianto elettrico comprensivo di dichiarazione di conformità (DICO), forfetariamente stimato in euro 3.000,00;
- Costo per Certificazione Energetica (APE), forfetariamente stimato in euro 300,00.
- Costo per demolizione intero piano sottotetto (sub 6/P2), forfetariamente stimato in euro 27.000,00.

4) [DIFFORMITA' CATASTALI]

In riferimento a tale specifica unità immobiliare di stima (sub 2/P1):

- Costo per pratica catastale (DOCFA x agg. planimetria + eventuale PREGEO/tipo mappale + rettifiche), forfetariamente stimato in euro 900,00.

QUESITO n.9: Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale

- L'ipotesi non ricorre. Infatti, da informazioni acquisite presso l'Ufficio Usi Civici di Napoli, l'Agenzia del Territorio di Caserta e l'Ufficio Tecnico della Città di Marcianise (CE), relativamente alla particella 5807 (già 962) del Fg.6, sulla quale poi è stato edificato il fabbricato contenente i cespiti oggetto del pignoramento, non sussiste la condizione che tale area ricada su suolo demaniale, né che sia gravata da censo, livello o uso civico.

Inoltre, tale condizione di libertà da eventuali gravami è stata confermata anche dall'Attestato Urbanistico rilasciato in data 01/04/2026 (prot. n.18442/2026), a firma congiunta, dal Dirigente, Arch. Andrea De Caprio, del V settore della Città di Marcianise e dal R.u.p. Arch. Francesco Caputo, nel quale si dichiara, relativamente al lotto/fabbricato contenente i cespiti pignorati: «(...) **non risulta** essere di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici Territoriali e Demaniali; **sul lotto di terreno su cui insiste l'immobile, è presente una servitù demaniale**



RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fig.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

regionale (pertinenza idraulica-sedime demaniale) al F.6 particella 712; (...)» [All.5b; All.2b].

QUESITO n.10: Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

- L'ipotesi non ricorre. Infatti, analogamente a quanto precedentemente riportato, da informazioni acquisite presso l'Ufficio Usi Civici di Napoli, l'Agenzia del Territorio di Caserta e l'Ufficio Tecnico della Città di Marcianise (CE), relativamente alla particella 5807 (già 962) del Fig.6, sulla quale poi è stato edificato il fabbricato contenente i cespiti oggetto del pignoramento, non sussiste la condizione che tale non sussiste la condizione che tale area ricada su suolo demaniale, né che sia gravata da censo, livello o uso civico.

Inoltre, tale condizione di libertà da eventuali gravami è stata confermata anche dall'Attestato Urbanistico rilasciato in data 01/04/2026 (prot. n.18442/2026), a firma congiunta, dal Dirigente, Arch. Andrea De Caprio, del V settore della Città di Marcianise e dal R.u.p. Arch. Francesco Caputo, nel quale si dichiara, relativamente al lotto/fabbricato contenente i cespiti pignorati: «(...) **non risultano** agli atti di questo Ufficio elementi che possano attestare che l'immobile è gravato da censo, livello o uso civico; (...)» [All.5b].

QUESITO n.11: Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

- Tale ipotesi non ricorre, infatti, come accertato durante l'accesso, non sussiste alcuna gestione condominiale, in quanto gli immobili pignorati (sub 2/P1 e sub 6/P2) sono porzioni di un fabbricato indipendente ad uso residenziale (originariamente familiare), entrambi proprietà della debitrice esecutata, anche se allo stato attuale liberi e disabitati da diverso tempo.

QUESITO n.12: Valutazione del bene (sub 2/P1)

- **A) Metodi di stima utilizzabili**

Secondo le indicazioni contenute negli Standard di Valutazione Internazionale ed Europei (IVS -EVS), nonché le linee guida redatte da ABI e Tecnoborsa, preliminare essenziale per la valutazione immobiliare è la definizione di “valore di mercato” che corrisponde a: *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*. Inoltre, ai fini della determinazione del più probabile “valore di mercato”, è possibile utilizzare vari metodi tra cui:



RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fg.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

a) metodo di stima sintetico, detto anche metodo del confronto, che si basa sulla comparazione di beni di prezzo noto, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, al bene da stimare, ipotizzando il principio della permanenza delle condizioni.

b) metodo finanziario o di capitalizzazione del reddito (Income Approach), particolarmente indicato nel caso di immobili in grado di erogare un reddito;

c) metodo dei costi, infine, che si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, qualora quest'ultimo risulti particolarmente deprezzato per vetustà ed obsolescenza.

In riferimento ai metodi sopra evidenziati si definirà, in funzione delle precipe condizioni dei singoli Lotti nn.1-2, come individuati, a definire l'utilizzo del metodo più congruo.

• **B) Metodo di stima utilizzato per il bene (sub 2/P1)**

Per la stima riferita al cespite in oggetto (sub 2/P1) ho comunque ritenuto opportuno applicare il secondo criterio cioè di **capitalizzazione del reddito (Income Approach)** attraverso il **calcolo del valore d'uso**. Il ricorso a tale criterio, in luogo del valore di mercato ordinario, si rende necessario in considerazione della non piena regolarità urbanistica dell'immobile, che ne limita la comparabilità con beni simili e ne riduce la commerciabilità. Pertanto, il valore è determinato in funzione dell'utilità concretamente ritraibile dal bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, applicando opportuni coefficienti riduttivi rispetto ai valori ordinari di mercato, in ossequio al principio di prudenza estimativa proprio delle procedure esecutive.

Nella sostanza, tale metodo è applicabile in quanto l'appartamento in oggetto (sub 2/P1), per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, potrebbe risultare un immobile in grado di generare un reddito per il potenziale acquirente.

- Calcolo del Valore d'uso e Valutazione di Stima

Come sopra precisato, nel caso in oggetto si ritiene opportuno applicare il **metodo di capitalizzazione del reddito (Income Approach) attraverso il calcolo del valore d'uso**.

Tale metodo consente di analizzare la capacità di generare benefici monetari dell'immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale. Gli elementi essenziali sono anzitutto il canone netto di mercato (R_n), che corrisponde al reddito producibile (R_i) di un immobile al netto delle deduzioni e dei costi al carico del proprietario, calcolati su base annua, in condizioni di stabilità del mercato. Tali deduzioni comprendono amministrazione, manutenzione, servizi, improduttività, assicurazione, reintegrazione, imposte (S).

$$R_n = R_i - S$$



RGE 99/2025 – LOTTO UNICO (Fg.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

I principali manuali di Estimo danno un valore percentuale unitario frutto della sommatoria di tutte le voci di spesa; si va dal 20,25% del Forte-De' Rossi al 24% del Realfonso e al 34,5% del Michieli (sono tutti testi di Estimo). Trattandosi di un appartamento in buone condizioni, all'interno di un fabbricato indipendente a conduzione familiare, per cui non sono previste spese di amministrazione, di assicurazione, servizi, ritengo che possa assumersi un valore minimo $S = 20\%$. Un ulteriore elemento è dato dal saggio di capitalizzazione che si determina a partire da un saggio medio di mercato apportando gli opportuni incrementi o decrementi. Tale saggio medio viene fornito da fonti ufficiali, anche denominato saggio di rendimento annuo e, sempre nei testi di estimo, vengono riportati gli elementi che lo incrementano o decrementano, corrispondenti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, posizionali e produttive. Un investimento immobiliare comporta dell'impegno e delle risorse, che altre forme di investimento non richiedono, si ritiene quindi che il rendimento minimo accettato per un immobile dalla maggioranza degli investitori sia intorno al 5% annuo. Tuttavia, rispetto alla crisi degli ultimi anni,

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
 Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2
 Província: CASERTA
 Comune: MARCIANISE
 Fascia/zona: Semicentrale/LDC, PUZZANIELLO, MADONNA DELLA LIBERA, ZONA NORD LORIANO, CONFINE CAPORISE
 Codice di zona: C7
 Microzona catastale: n°0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L	2,2	3,3	L

oggi si avvertono dei cenni di risalita, che stanno portando a rivedere le posizioni su forme di investimento tradizionali, depositi bancari, Bot, CCT, un tempo risultate sicure, ma che oggi non sono in grado di fornire rendimenti elevati e sulle quali aleggia sempre il rischio di prelievi forzosi, motivo per cui, nonostante le condizioni evidenziate, il mattone fornisce ancora un rendimento che indicativamente rimane intorno al 4-6%, naturalmente questi rendimenti sono su scala nazionale e si basano su valori determinati nei capoluoghi. Nel caso in esame, per le condizioni già più volte espresse, si può assumere un tasso di rendimento pari a: $r = 5\%$.

Nello specifico, il canone di locazione in Marcianise, in base ai dati forniti dall'Agenzia del Territorio 2° semestre 2025, per un immobile "residenziale", tipologia prevalente abitazioni di tipo economico/normale, in "zona semicentrale/Località Puzzaniello, Madonna della Libera, (...)", varia tra (2,2 e 3,3) €/mq per mese [All.7a].

Pertanto, viene preso in considerazione, considerata l'ubicazione e le caratteristiche peculiari, un valore maggiorato rispetto alla media dei valori, pari a 3,00 €/mq. Da cui:

- Valore di locazione alloggio (P1): € 3,1/mq (al mese);



RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fg.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
 Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
 G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

- Superficie commerciale dell'alloggio (P1): **138,00 mq**;
- Canone mensile: $[3,1 \times 138,00] = [\text{ca } \text{€}/\text{Mese } 427,80]$;
- Canone annuo: $[3,1 \times 138,00 \times 12] = [\text{ca } \text{€}/\text{Anno } 5.133,60]$;
- Tasso di rendimento pari a: $r = 5\%$.

- **Valore di stima:**

$$[V = R_n / r = R_I - S / r] = [(\text{€ } 5.133,60 - 20\% \text{ di } \text{€ } 5.133,60) / 0,05] =$$

$$[(\text{€ } 5.133,60 - \text{€ } 1.026,72) / 0,05] = [\text{€ } 4.106,88 / 0,05] = [\text{€ } 82.137,60].$$

Da cui: **Valore di Stima (arrotondato)** → **[V = € 82.000,00]**.

Pertanto, il valore sopra determinato, al quale si andranno anche ad apportare i dovuti adeguamenti:

- non rappresenta appieno un valore di mercato ordinario, infatti risulta coerente con percentuali residuali (circa 7–8%) rispetto al valore teorico di immobile regolare;
- riflette esclusivamente l'utilità economica temporanea del bene (per investimento locazione);
- assume carattere cautelativo e prudenziale;
- tiene conto del rischio connesso ad eventuali difformità urbanistiche che non sono risultate accertabili.

• **Adeguamenti e correzioni di stima: Calcolo Valore Finale per Lotto Unico (sub 2/P1)**

Gli adeguamenti alla stima solitamente riguardano varie voci tra cui lo stato d'uso e manutenzione, le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, l'evidenziazione di atti di asservimento, pesi, limitazioni d'uso, vincoli. In particolare, per le prime due voci di adeguamento non si ritiene di dover apportare dei correttivi, in quanto se ne è già tenuto conto in sede di determinazione del valore di locazione, ma verranno comunque considerate in seguito. Invece, per le altre si rimanda a quanto già determinato nei paragrafi precedenti, i cui valori saranno nuovamente replicati.

A seguire, l'elenco puntuale:

- **Atti di asservimento urbanistici:** Nulla;
- **Altri pesi o limitazioni d'uso:** Nulla;
- **Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale:** Nulla;
- **Regolarizzazione urbanistica:**
 - **Costo per regolarizzare difformità urbanistico-edilizie (sanatoria)**, forfetariamente stimato in **euro 4.500,00**;



RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fg.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

- **Costo per Certificato Agibilità/Abitabilità**, comprensivo dell'adeguamento e/o realizzazione dell'impianto elettrico comprensivo di dichiarazione di conformità (DICO), forfetariamente stimato in **euro 3.000,00**;
- **Costo per Certificazione Energetica (APE)**, forfetariamente stimato in **euro 300,00**;
- **Costo per demolizione intero piano sottotetto (sub 6/P2)**, forfetariamente stimato in **euro 27.000,00**.
- **Regolarizzazione catastale:**
 - **Pratica catastale (DOCFA x agg. planimetria + eventuale PREGEO/tipo mappale + rettifiche)**: per aggiornamento planimetria catastale, nonché corretto inserimento della sagoma dell'immobile sul lotto, **costo presunto stimato forfetariamente in euro 900,00**.
- **Spese di Gestione e Legali insolute:** Nulla;
- **Adeguamento allo stato d'uso/manutenzione e alla vendita forzata:**

Il presente paragrafo viene aggiunto in quanto è necessario, ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, tener conto di una serie di fattori legati all'acquisto di un immobile oggetto di espropriazione forzata, che potrebbero renderlo meno appetibile rispetto ad uno trovato sul libero mercato. Come più volte precisato, il lotto oggetto di stima (sub 2/P1), allo stato attuale è libero, poiché disabitato da diversi anni ed evidenzia una condizione generale di manutenzione e di finitura alquanto vetusta e decisamente mediocre. Quindi, il lotto sarà venduto nello stato di fatto in cui si trova al momento del rilascio e l'acquirente non potrà rivalersi per vizi e mancanza di qualità, anche perché potrebbe trascorrere del tempo tra la stima e l'aggiudicazione e, pertanto, le condizioni dello stesso, come sopra evidenziate, potrebbero variare e/o peggiorare. Pertanto, in riferimento allo stato d'uso/manutenzione e alla vendita forzata di tale cespite, risultando libero, ritengo di dover apportare un correttivo alla stima determinata pari alla misura del 10%, al fine di rendere alquanto comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Da cui: [10% di € 82.000,00] = € **8.200,00**.

Valore Lotto Unico al netto delle decurtazioni:

Superficie Commerciale = 138,00 mq	Valore Immobile (per l'intero)	Decurtazioni (sull'intero)
Valore Immobile (per l'intero)	€ 82.000,00	
Costo per Sanatoria difformità		- € 4.500,00
Costo per Certificato Abitabilità/Agibilità + Impianto Elettrico con Dichiaraz. Conformità		- € 3.000,00
Costo Certificazione Energetica (APE)		- € 300,00
Costo Demolizione Sottotetto (sub 6/P2)		- € 27.000,00
Costo Regolarizzazione Catastale		- € 900,00



RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fg.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

Adeguamento stato d'uso e manutenzione		- € 8.200,00
SOMMANO	€ 82.000,00	- € 43.900,00
VALORE FINALE DEL BENE	[€ 38.100,00]	

Prezzo a base d'asta (valore arrotondato per difetto): [€ 38.000,00]

QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa

L'ipotesi non ricorre. Infatti, non si tratta di **quota indivisa**, in quanto sono state pignorate entrambe le unità immobiliari (sub 2 e sub 6) per diritti pari ai 1/1 della piena proprietà (bene personale) alla debitrice esecutata.

QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio Anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

1) Dall'Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio (Atto n.207/parte II/serie A/ anno 1990) del 07/01/2026 [All.6a], rilasciato dal Comune di Marcianise (CE), risulta che la debitrice esecutata, OMISSIS, ha contratto matrimonio con OMISSIS in data 13.10.1990 in Marcianise (CE). A margine, alla sezione Annotazioni risulta: «*Nessuna annotazione presente*».

2) Dai **Certificati di Residenza Storico e Stato di Famiglia del 07/01/2026 [All.6b/6c]**, rilasciati dal Comune di Sala Consilina (SA), risulta che la debitrice esecutata, OMISSIS, a far data dal 16.01.1991 (e ancora ad oggi) risulta iscritta all'anagrafe della popolazione OMISSIS per immigrazione da Marcianise (CE), dal 01.11.2022, per variazione toponomastica comunale, è stato cambiato il nome in OMISSIS, quindi non risiede presso i cespiti pignorati. Presso tale indirizzo risulta iscritta unitamente al proprio nucleo familiare: marito e n.2 figli maggiorenni.

3) Da ultimo, si precisa che relativamente alla debitrice esecutata non è risultato necessario procedere a Visure Camerali, considerato che dalla disamina degli atti non sono stati riscontrati rapporti con società.

CONCLUSIONI

Il valore finale di stima dell'immobile, **LOTTO UNICO (sub 2/P1)**, in diritto pari ad 1/1 della piena proprietà (bene personale), al netto delle decurtazioni e degli adeguamenti, è pari ad: **[Euro 38.000,00].**

Alla presente relazione sono allegati:

- Copia della relazione (completa) in formato word e pdf;



RGE 99/2025 – **LOTTO UNICO** (Fg.6, p.lla 5807, sub 2, P1, cat. A/2)
Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

- Copia della relazione (senza riferimenti) in formato word e pdf;
- Rilievo fotografico in formato word e pdf;
- Tavola di rilievo in formato pdf;
- Allegati (tutti) in formato pdf.

Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, la scrivente rassegna la presente relazione ringraziando per la fiducia accordatale e restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

N.B.: Copia della presente perizia è stata inviata a mezzo PEC: all'Avv. Tommaso Ruccia (procuratore del creditore procedente), all'Avv. Maurizio Leopoldo (Custode Giudiziario); nonché all'Avv. Michele Di Michele per la debitrice esecutata (come indicato nel Verbale di 1° Accesso). Il tutto come da ricevute allegate.

San Nicola la Strada, 09/05/2026

L'Esperta Stimatrice

Arch. Erminia Pepe

