

Ing. Marco SABATINO
Via Nofilo n. 13 - 84080 Pellezzano (SA)
Tel.: 320.0807917 - e-mail: msabatino75@yahoo.it
p.e.c.: marco.sabatino@ordingsa.it

Ill.ma Dott.ssa
Enza FARACCHIO
Giudice Esecutore III Sezione Civile
del Tribunale di Salerno

**Relazione sullo stato dei beni individuati per la separazione dal compendio
staggito e per la successiva assegnazione al debitore**

Nell'Esecuzione Immobiliare tra:

[REDACTED]		-- creditore procedente --
[REDACTED]		
[REDACTED]		-- comproprietario costituito --
[REDACTED]		
[REDACTED]		
[REDACTED]		
[REDACTED]		
[REDACTED]		

(R.G. n. 184/2022)



Ing. Marco SABATINO
Via Nofilo n. 13 - 84080 Pellezzano (SA)
Tel.: 320.0807917 - e-mail: msabatino75@yahoo.it
p.e.c.: marco.sabatino@ordingsa.it

Indice

1	PREMESSA	2
2	RISPOSTA AI QUESITI	3
2.1	- QUESITO 1	3
2.2	- QUESITO 2	10
2.3	- QUESITO 3	11



Ing. Marco SABATINO
Via Nofilo n. 13 - 84080 Pellezzano (SA)
Tel.: 320.0807917 - e-mail: msabatino75@yahoo.it
p.e.c.: marco.sabatino@ordingsa.it

1 PREMESSA

L'Ill.mo Giudice Esecutore della III Sezione Civile del Tribunale di Salerno, Dott.ssa ENZA FARACCHIO, con provvedimento del 20/02/2026, emesso sulla scorta dell'istanza depositata dal Custode Giudiziario, [REDACTED] del data 29/01/2026, resasi necessaria a seguito del parziale crollo dell'immobile individuato in NCT al foglio 4 di Capaccio-Paestum, p.lla 906, chiedeva al sottoscritto quanto segue:

1. **INVITA** il Custode a procedere con l'ausilio dell'esperto stimatore alla delimitazione dell'area interessata dai crolli, identificata al C.T. del Comune di Capaccio al foglio 4, mappali 905 e 906, con utilizzo di reti plastificate (in colore rosso), in uso nei cantieri edili, tale da impedirne l'accesso e da garantire l'incolumità pubblica.
2. **INVITA** l'esperto a riferire se il crollo abbia determinato l'alterazione dei valori attribuiti alle varie porzioni del compendio pignorato.
3. **INVITA** l'esperto a indicare le eventuali opere da svolgere per la conservazione dell'immobile della particella 906, intese come spese indissolubilmente finalizzate a mantenere l'immobile in fisica e giuridica esistenza.

L'udienza di comparizione veniva fissata per il 31/03/2026, stabilendo il deposito della presente Relazione da effettuarsi entro il 20/03/2026.



2 RISPOSTA AI QUESITI

2.1 - QUESITO 1

INVITA il Custode a procedere con l'ausilio dell'esperto stimatore alla delimitazione dell'area interessata dai crolli, identificata al C.T. del Comune di Capaccio al foglio 4, mappali 905 e 906, con utilizzo di reti plastificate (in colore rosso), in uso nei cantieri edili, tale da impedirne l'accesso e da garantire l'incolumità pubblica.

In data 27/02/2026 mi sono recato sui luoghi, p.lla 905 e p.lla 906 del Foglio 4 del Comune di Capaccio-Paestum, unitamente al C.G., [REDACTED] per la delimitazione dell'area interessata dal parziale crollo del rudere, fabbricato p.lla 906, insistente sul terreno p.lla 905 (V. verbale di accesso All. 01).

Qui, alla presenza del predetto C.G., nonché alla presenza dell' [REDACTED] Legale di alcuni dei comproprietari del compendio staggito, ho verificato che era stata installata, già in data 28/01/2026, dal VV.F. intervenuti (V. Rapporto intervento - All. 2), una rete plastica arancione su paletti in ferro infissi nel terreno, in modo da delimitare la particella 905 sul confine con la pubblica via (lato ovest) e sulla adiacente via vicinale posta a nord della particella stessa. Altrettanto è stato eseguito all'interno, della p.lla 905 sul lato est, della stessa (quindi non sul confine est), ma ad una distanza di oltre 10 m dal rudere diroccato.

Ho effettuato delle misurazioni della predetta delimitazione dall'immobile per verificare l'idoneità delle relative distanze da esso, ed è ho rilevato:

- sul lato nord (confine con la via vicinale) una distanza variabile tra un massimo di m 7,90 ed un minimo di m 6,50;
- sul lato ovest (confine con la pubblica via) una distanza variabile tra un



Ing. Marco SABATINO
Via Nofilo n. 13 - 84080 Pellezzano (SA)
Tel.: 320.0807917 - e-mail: msabatino75@yahoo.it
p.e.c.: marco.sabatino@ordingsa.it

massimo di m 12,00 ed un minimo di m 9,00;

- sul lato sud (confine sud ove vi è parte del muretto di cinta) una distanza di m 5,20;
- ed infine sul lato est una distanza superiore a m 10,00, anche se interna alla particella 905 e non sul suo confine est.

Dati i rilievi e la tipologia di delimitazione, la stessa si può ritenere congrua a garantire la sicurezza dell'area rispetto alla pubblica incolumità.

Inoltre, sempre di concerto con il C.G., si è provveduto ad installare n. 2 cartelli di pericolo visibili dalla via pubblica e dalla via vicinale.

Di seguito si riportano diverse foto esplicative di quanto descritto:



Immagine presa dalla pubblica via, che inquadra la via vicinale a nord della p.lla 905;



Ing. Marco SABATINO
Via Nofilo n. 13 - 84080 Pellezzano (SA)
Tel.: 320.0807917 - e-mail: msabatino75@yahoo.it
p.e.c.: marco.sabatino@ordingsa.it



Immagine presa dalla pubblica via, che inquadra la via vicinale a nord della p.lla 905. La freccia indica la zona di tetto interessata al crollo parziale.



Ing. Marco SABATINO
Via Nofilo n. 13 - 84080 Pellezzano (SA)
Tel.: 320.0807917 - e-mail: msabatino75@yahoo.it
p.e.c.: marco.sabatino@ordingsa.it



Immagine presa dalla pubblica via, che inquadra la via vicinale a nord della p.lla 905. La freccia indica la zona di tetto interessata al crollo parziale.



Ing. Marco SABATINO
Via Nofilo n. 13 - 84080 Pellezzano (SA)
Tel.: 320.0807917 - e-mail: msabatino75@yahoo.it
p.e.c.: marco.sabatino@ordingsa.it



Immagine presa dalla pubblica via, che inquadra l'ingresso (civ. 37) della p.lla 905.



Ing. Marco SABATINO
Via Nofilo n. 13 - 84080 Pellezzano (SA)
Tel.: 320.0807917 - e-mail: msabatino75@yahoo.it
p.e.c.: marco.sabatino@ordingsa.it



Immagine presa dall'interno del compendio staggito, che inquadra l'ingresso laterale della p.lla 905.



Ing. Marco SABATINO
Via Nofilo n. 13 - 84080 Pellezzano (SA)
Tel.: 320.0807917 - e-mail: msabatino75@yahoo.it
p.e.c.: marco.sabatino@ordingsa.it



Immagine presa dall'interno del compendio staggito, che inquadra il lato est della p.lla 905. La freccia indica la zona di tetto interessata al crollo parziale.



Ing. Marco SABATINO
Via Nofilo n. 13 - 84080 Pellezzano (SA)
Tel.: 320.0807917 - e-mail: msabatino75@yahoo.it
p.e.c.: marco.sabatino@ordingsa.it

2.2 - QUESITO 2

INVITA l'esperto a riferire se il crollo abbia determinato l'alterazione dei valori attribuiti alle varie porzioni del compendio pignorato.

Il fabbricato p.lla 906 del foglio 4 di Capaccio-Paestum, facente parte del compendio immobiliare staggito, già alla data dei miei primi sopralluoghi (novembre 2023 e primavera 2024), si presentava come un immobile diruto e totalmente inagibile, così come descritto nella Relazione di stima.

Pertanto, ho proceduto a valutare l'immobile 906 insieme alla p.lla 905 e alla p.lla 907 (accessori diretti della p.lla 906), con una stima sintetica di comparazione, provvedendo, però, ad abbattere il valore ottenuto considerando lo stato del fabbricato, parametrando la percentuale di abbattimento secondo il valore potenziale ottenibile per una demolizione e ricostruzione totale, detratte le spese necessarie.

Precisamente riporto la nota n. 7 a pag. 70 della Relazione di stima:

Il coefficiente riduttivo k dell'85% è stato calcolato con la stima del valore di ricostruzione: ho verificato che il valore commerciale delle superfici realizzabili per demolizione e ricostruzione meno i costi di demolizione + costi di costruzione + oneri urbanistici + oneri tecnici e fiscali, restituiscono un valore finale congruo con quello ottenuto per abbattimento dell'85% del valore commerciale ricavato dalla stima di comparazione.

Di conseguenza si può affermare che il parziale crollo di parte del tetto e della muratura esterna dell'immobile, non comportano significative variazioni al valore dell'immobile (p.lla 905, 906 e 907) così come valutato nella Relazione di stima depositata in data 17/10/2024.



Ing. Marco SABATINO
Via Nofilo n. 13 - 84080 Pellezzano (SA)
Tel.: 320.0807917 - e-mail: msabatino75@yahoo.it
p.e.c.: marco.sabatino@ordingsa.it

2.3 - QUESITO 3

INVITA l'esperto a indicare le eventuali opere da svolgere per la conservazione dell'immobile della particella 906, intese come spese indissolubilmente finalizzate a mantenere l'immobile in fisica e giuridica esistenza.

L'immobile de quo, già al tempo dei primi accessi, *giuridicamente e fisicamente esisteva* come manufatto diruto e totalmente inagibile, per il quale l'unico uso possibile era ed è quello di totale demolizione e ricostruzione, poiché qualsivoglia intervento di recupero risulterebbe antieconomico, oltre che pericoloso per chi dovrebbe operare al suo interno.

D'altro canto, eventuali interventi locali di messa in sicurezza sull'immobile comporterebbero la demolizione di ulteriori parti di esso, oltre al pericolo di crolli durante le stesse operazioni, con rischi per il personale operante, come precedentemente anticipato.

È evidente, dato lo stato dei luoghi e dell'interno degli stessi (si vedano le immagini allegate alla Relazione di stima: Foto nn. 9→44 dell'all. 05 della predetta relazione), quanto sia pericoloso procedere ad interventi di puntellatura interni a sostegno dei solai dei vari vani.

Pertanto, alla luce di quanto sopra, nonché in virtù delle risposte già rese ai Quesiti n. 1 e n. 2, si ritiene di sconsigliare ulteriori interventi sul fabbricato diruto che non siano quelli della totale demolizione in sicurezza, finalizzata ad una ricostruzione ex-novo, atteso che non esiste più porzione della copertura del fabbricato a protezione degli agenti atmosferici, circostanza che porterà sempre più al deperimento del già diruto e totalmente inagibile manufatto.



Ing. Marco SABATINO
Via Nofilo n. 13 - 84080 Pellezzano (SA)
Tel.: 320.0807917 - e-mail: msabatino75@yahoo.it
p.e.c.: marco.sabatino@ordingsa.it

Nel ritenere di aver diligentemente espletato l'incarico affidatomi, rimetto alla S.V. la presente Relazione e resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Allego:

- 1) Verbale di accesso congiunto con il C.G. [REDACTED] del 27/02/2026 All. 1
- 2) Rapporto di intervento dei VV.F. del 28/01/2026 All. 2

Salerno, 12/03/2026

Il C.T.U.

ing. Marco SABATINO

