

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*

Verifica proposta di separazione compendio ed assegnazione beni al debitore esecutato.

Nell'Esecuzione Immobiliare tra:

OMISSIS (Rappresentata e difesa dall'Avv. OMISSIS)	-- creditore procedente --
Sig. OMISSIS (Rappresentato e difeso dall'Avv. OMISSIS)	-- comproprietario costituito --
Sig.ri OMISSIS (Rappresentati e difesi dall'Avv. OMISSIS)	-- comproprietari costituiti --
<i>c o n t r o</i>	
Sig. OMISSIS	-- debitore non costituito --

(R.G. n. 184/2022)



Indice

Verifica proposta di separazione compendio ed assegnazione beni al debitore esecutato.	1
1 PREMESSA	2
2 RISPOSTA AI QUESITI	3
2.1 - QUESITO 1	3
2.1.1 Compendio pignorato	3
2.1.2 Verifica proposta di stralcio beni e delle quote residue indivise	4
2.1.3 Quote residue secondo gli intestatari catastali	5

1 PREMESSA

L'Ill.mo Giudice Esecutore della III Sezione Civile del Tribunale di Salerno, Dott.ssa ENZA FARACCHIO, sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 17/12/2024, sulla scorta della precedente CTU del sottoscritto e delle richieste del creditore procedente e dei comproprietari costituiti proponeva quanto segue:

separare dal compendio pignorato la quota di 1/8 in natura del debitore

individuandola nelle seguenti porzioni immobiliari:

- fol. 4, particella 832, ex 78, fabbricato da accertare all'urbano, mq. 1401;

- fol. 4, particella 905, ex 831, ex 78, di are 13.68;

- fol. 4, particella 906, ex 831, ex 78, fabbricato diruto, mq. 182;

- fol. 4, particella 907, ex 831, ex 78, fabbricato rurale, mq. 33.

Pertanto mi affidava il seguente mandato:

1. **INVITA** l'esperto stimatore a verificare la correttezza della proposta con particolare riferimento alle quote residue indivise, individuando ove possibile le quote residue di coloro che risultano intestatari dei beni al catasto al fine di agevolare le operazioni di separazione e trascrizione.

L'udienza di comparizione veniva fissata per il 11/11/2025.

2 RISPOSTA AI QUESITI

2.1 - QUESITO 1

INVITA l'esperto stimatore a verificare la correttezza della proposta con particolare riferimento alle quote residue indivise, individuando ove possibile le quote residue di coloro che risultano intestatari dei beni al catasto al fine di agevolare le operazioni di separazione e trascrizione.

Al fine di rendere la risposta più chiara possibile si procederà per sottoparagrafi:

2.1.1 Compendio pignorato

Il compendio staggito è sito in Capaccio-Paestum (SA), precisamente in via Pergolesi Giovanni Battista nn. 37-39.

I beni sono così individuati in Catasto:

a) N.C.T.: Foglio 4, particelle nn.:

- ✓ 832 (qualità FU D ACCERT, sup. 1410 mq),
- ✓ 903 (qualità Area fabbr. Dem., sup. 77 mq),
- ✓ 904 (qualità Area fabbr. Dem., sup. 20 mq),
- ✓ 905 (sem. irriguo, classe 3, sup. 1368 mq, RD € 8,12 RA € 6,01),
- ✓ 906 (Fabbr diruto sup. 182 mq),
- ✓ 907 (Fabbr rurale sup. 33 mq),
- ✓ 1288 (sem. irriguo, classe 3, sup. 8330 mq, RD € 49,47 RA € 36,57),
- ✓ 1289 (sem. irriguo, classe 3, sup. 10000 mq, RD € 59,39 RA € 43,90),
- ✓ 1335 (ex 1286-sem. irriguo, classe 3, sup. 16735 mq, RD € 99,39 RA € 73,46)

b) N.C.E.U.: Foglio 4, particelle nn.:

- ✓ 1160 sub 2 (ex 1286 - abitazione economica A3, classe 6, vani 6,5, R € 402,84),
- ✓ 1160 sub 3 (ex 1286 - deposito C2, classe 8, sup. 26 mq, R € 34,91),
- ✓ 1334 (ex 1286 - abitazione economica A3, classe 2, vani 3, R € 97,92),
- ✓ 1336 (ex 1286 - deposito C2, classe 3, sup. 22 mq, R € 11,36).

Tra i beni pignorati vi è indicata la particella 1286 del foglio 4, che attualmente risulta soppressa e dalla quale risultano costituite le particelle 1335 (C.T.) e 1160 sub 2 e sub 3, 1334 e 1336 (C.U.), già elencate precedentemente.

2.1.2 Verifica proposta di stralcio beni e delle quote residue indivise

Dalla Relazione originaria di stima sono emersi i seguenti valori:

Valore del compendio staggito			
Catasto	Foglio	Particella	Valore stimato €
Terreni	4	832	8 370,00
Terreni	4	905-906-907	50 500,00
Terreni	4	1288	60 400,00
Terreni	4	1289	54 000,00
Terreni	4	1335	110 000,00
Urbano	4	1160 sub2 e sub 3	121 850,00
Urbano	4	1334, 1336 (C.U.), 903 e 904 (C.T.)	58 800,00
Valore TOTALE del compendio staggito			463 920,00

e le seguenti quote di diritto:

Quote di diritto		
Intestatario	Quota	Valore economico sul compendio staggito €
OMISSIS (debitore)	1/8	58 006,25
OMISSIS	1/4	116 012,50
OMISSIS	1/8	58 006,25
OMISSIS (Eredi OMISSIS)	1/4	116 012,50
OMISSIS (Eredi OMISSIS)	1/4	116 012,50

Pertanto è **verificata la correttezza** di stralciare dal compendio staggito i beni p.lle 832, 905, 906 e 907 del foglio 4 di Capaccio-Paestum, che risultano pari, in valore, alla quota del debitore oltreché fisicamente separabili dal compendio.

Le quote residue a questo punto scaturiscono dall'aggiunta ai rimanenti 4 coeredi originari (OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS) della quota di 1/8 del debitore diviso 4 (quindi 1/32 per ciascun coerede residuo). Tali nuove quote, però saranno riferite ad una relictum condiviso individuato in un valore pari a

quello iniziale del compendio sottratto i beni assegnati al debitore.

Pertanto si hanno le seguenti quote:

$$\text{OMISSIS} = 1/4 + 1/32 = 9/32;$$

$$\text{OMISSIS} = 1/4 + 1/32 = 9/32;$$

$$\text{OMISSIS} = 1/4 + 1/32 = 9/32;$$

$$\text{OMISSIS} = 1/8 + 1/32 = 5/32;$$

Eseguendo i calcoli si ha:

Valore del relictum indiviso			
Catasto	Foglio	Particella	Valore stimato
Terreni	4	1288	60 400,00
Terreni	4	1289	54 000,00
Terreni	4	1335	110 000,00
Urbano	4	1160 sub2 e sub 3	121 850,00
Urbano	4	1334, 1336, (C.U.) 903 e 904 (C.T.)	58 800,00
Valore TOTALE del relictum condiviso			405 050,00

e le quote diventano:

Quote di diritto coeredi residui		
Intestatario	Quota	Valore economico sul relictum
OMISSIS	9/32	113 920,31
OMISSIS (Eredi OMISSIS)	9/32	113 920,31
OMISSIS (Eredi OMISSIS)	9/32	113 920,31
OMISSIS	5/32	63 289,06

2.1.3 Quote residue secondo gli intestatari catastali

Attualmente gli intestatari catastali sono i seguenti (escludendo il debitore):

OMISSIS		

Le quote dei seguenti intestatari: OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS sono quelle calcolate al precedente punto 2.1.2.

I germani OMISSIS sono eredi di OMISSIS, per cui la precedente quota di $9/32$ sul relictum, di quest'ultima, va divisa secondo Legge ($1/3$ di $9/32$ al marito e $2/3$ di $9/32$ diviso tra gli 11 figli).

Di conseguenza le quote per i diversi intestatari catastali sono le seguenti:

Quote di diritto intestatari catastali		
Intestatario	Quota	Valore economico sul relictum
OMISSIS	$9/32$	113 920,31
OMISSIS (Eredi OMISSIS)	$9/32$	113 920,31
OMISSIS	$5/32$	63 289,06
OMISSIS	$3/176$	6 904,26
OMISSIS	$3/176$	6 904,26
OMISSIS	$3/176$	6 904,26
OMISSIS	$3/176$	6 904,26
OMISSIS	$3/176$	6 904,26
OMISSIS	$3/176$	6 904,26
OMISSIS	$3/176$	6 904,26
OMISSIS	$3/32$	37 973,44
OMISSIS	$3/176$	6 904,26
OMISSIS	$3/176$	6 904,26
OMISSIS	$3/176$	6 904,26
OMISSIS	$3/176$	6 904,26

Data la frammentarietà delle quote scaturite, appare evidente non poter procedere all'individuazione di singoli lotti per ogni cointestatario catastale.

Pertanto, si procede nell'individuare n. 4 lotti che si avvicinino alle 4 quote dei coeredi originari residui (cioè escludendo il debitore, [REDACTED]: Sigg.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

Dunque possono individuarsi i seguenti lotti da assegnare, al netto di eventuali piccoli conguagli in denaro:

- 1) **Lotto 1:** terreno foglio 4 p.lla 1335 € 110.000,00;
- 2) **Lotto 2:** foglio 4 p.lle 1288 e 1289 € 114.400,00;
- 3) **Lotto 3:** foglio 4 p.lla 1160 sub 2 e sub 3 € 121.850,00;
- 4) **Lotto 4:** foglio 4 p.lle 1334, 1336 (C.U.), 903 e 904 (C.T.) € 58.800,00.

Infine evidenzio che una eventuale divisione ed assegnazione dei vari lotti dovrà prevedere la costituzione di servitù di passaggio a favore dei terreni posti più a valle.

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

Salerno, 24/10/2025

Il C.T.U.
ing. Marco SABATINO