



- il lotto 2 è rimasto invenduto nonostante molteplici tentativi di vendita. In particolare, il **12.5.2023 vi è stato l'ultimo tentativo di vendita al prezzo di euro 610.000,00;**

- il 27.10.2023 risultano depositate talune osservazioni alla perizia di stima.

**Tenuto conto che:**

- nella relazione depositata il 24.11.2025 dal professionista delegato sono riportati i creditori presenti nella procedura;

- all'udienza del 16.12.2025 i creditori intervenuti [REDACTED] (cessionaria di BNL), [REDACTED] e Monte dei Paschi di Siena (in nome e per conto della cessionaria Cirene Finance s.r.l.) hanno insistito per la vendita del lotto due;

- il lotto due è pervenuto ai debitori [REDACTED] in parte (la part. 137 sub 1 e 2), in forza di atto di stralcio di quota trascritto il 22.01.1977, in parte (la part 101) mediante atto di compravendita trascritto il 23.09.1988 ed in parte (la part. 354) per atto di permuta del 10.12.1993 trascritto il 30.12.1993;

- in data 27.10.2023 il legale di [REDACTED] ha depositato una "diffida" pervenuta ai suoi assistiti da tale [REDACTED] (confinante con i beni oggetto del pignoramento), secondo il quale:

a) una parte della part. 137 (di proprietà dei debitori) sconfinerebbe per diversi mq nella part. 103 (di proprietà [REDACTED]);

b) l'accesso presso il complesso edilizio oggetto del lotto due avverrebbe illegittimamente attraverso la part. 403 (di proprietà [REDACTED]).

**Considerato che:**

- pur non essendo stato depositato un formale atto di opposizione ex art. 619 c.p.c., appare opportuno che l'esperto stimatore prenda visione della documentazione depositata il 27.10.2023 e, segnatamente, della consulenza redatta dall'ing. [REDACTED] alla quale risulta allegato anche il disegno rappresentativo del presunto sconfinamento. In particolare, l'esperto stimatore dovrà precisare se effettivamente sussiste il citato sconfinamento. Trattasi di una verifica necessaria, poiché è noto che in caso affermativo l'eventuale aggiudicatario sarebbe esposto al rischio di evizione parziale dell'area oggetto di sconfinamento. In questo caso, l'esperto stimatore dovrà redigere un'appendice integrativa della perizia di stima, nella quale dovrà essere indicata l'esistenza dello sconfinamento ed il bene dovrà essere messo in vendita con riduzione del 10% del valore indicato nella perizia, ciò a compensazione del rischio di evizione.

Tenuto conto che, stante la rinuncia all'incarico da parte dell'originario custode, appare opportuno nominare Francesco Di Lieto quale custode dei beni, vista la nomina dello stesso già quale professionista delegato.

**P.Q.M.**

1) prende atto della volontà dei creditori [REDACTED] (cessionaria di BNL), [REDACTED] e Monte dei Paschi di Siena (in nome e per conto della cessionaria Cirene Finance s.r.l.) di dare impulso alla procedura e della richiesta di procedere ad ulteriori tentativi di vendita del lotto due, avente ad oggetto il complesso edilizio sito in Castel San Giorgio, identificato in catasto al:

a) Foglio 3 p.lle 137 sub 1 e 2;

b) Foglio 3 p.lla 101;

c) Foglio 3 p.lla 354;

2) dispone che l'esperto stimatore arch. Maria Grazia Indovino prenda visione della documentazione depositata il 27.10.2023 proveniente da da tale [REDACTED] (confinante con i beni oggetto del pignoramento), secondo il quale:

a) una parte della part. 137 (di proprietà dei debitori) sconfinerebbe per diversi mq nella part. 103 (di proprietà [REDACTED]);

b) l'accesso presso il complesso edilizio oggetto del lotto due avverrebbe illegittimamente attraverso la part. 403 (di proprietà [REDACTED]);

3) in particolare, dispone che l'esperto stimatore arch. Maria Grazia Indovino precisi se le doglianze di cui al punto che precede sono fondate oppure no;

4) precisa che, in caso affermativo, l'esperto stimatore arch. Maria Grazia Indovino dovrà redigere un'appendice integrativa della perizia di stima, nella quale dovrà essere indicata l'esistenza dello sconfinamento ed il bene dovrà essere messo in vendita con riduzione del 10% del valore indicato nella perizia, a compensazione del rischio di evizione parziale per l'eventuale aggiudicatario del lotto due;

5) assegna giorni novanta all'esperto stimatore per depositare quanto richiesto ai punti che precedono;

6) a tal fine, liquida [REDACTED] (oltre iva e cp) quale compenso a favore dell'esperto stimatore arch. Maria Grazia Indovino, ponendo il pagamento in solido a carico dei creditori [REDACTED] (cessionaria di BNL), [REDACTED] e Monte dei Paschi di Siena (in nome e per conto della cessionaria Cirene Finance s.r.l.);

7) nomina Francesco Di Lieto custode del lotto due;

8) assegna giorni trenta al custode per procedere ad un accesso ricognitivo presso il lotto due ed a depositare una relazione al riguardo, anche con riferimento allo stato di possesso dei beni;

9) riserva all'esito del deposito della relazione integrativa dell'esperto la pronuncia del provvedimento di autorizzazione alla vendita del lotto due.

Si comunichi alle parti costituite, a [REDACTED] ed all'esperto stimatore arch.  
Maria Grazia Indovino.

Nocera Inferiore, 17/12/2025

Il giudice dell'esecuzione

dott. Pasquale Velleca

**PROCEDIMENTO R.G.E. N. 141/1998**

Il giudice dell'esecuzione dott. Pasquale Velleca,

letti gli atti della procedura,

richiamato il provvedimento emesso in data odierna,

rilevato che lo stesso contiene un errore materiale nella parte in cui l'esperto stimatore viene indicato con il nome Maria Grazia Indovino, anziché con quello corretto di Maria Grazia Agovino,

**P.Q.M.**

- 1) precisa che esperto stimatore è l'arch. **Maria Grazia Agovino;**
- 2) per il resto, conferma quanto disposto con il provvedimento odierno.

Si comunichi alle parti ed all'esperto stimatore.

**Nocera Inferiore, 17/12/2025**

Il giudice dell'esecuzione  
*dott. Pasquale Velleca*