



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Il giudice dell'esecuzione dott. Pasquale Velleca,
letti gli atti del fascicolo,
premesse che:

- l'azione esecutiva è stata promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro (d'ora in poi BNL) nei confronti di Caiazza Giuseppe (medio tempore deceduto) e Sica Ermenegilda (deceduta il 27.3.2017: cfr. pag. 15 della perizia di stima), giusto atto di pignoramento notificato il 09.10.1998, trascritto il **14.10.1998** (presentazione n. 120) ai numeri di reg. gen. n. 31230, reg. partic. n. 25533, rinnovato in data **15.10.2018** (presentazione n. 22) ai numeri di reg. gen. n. 39542 e reg. partic. n. 30501 (invero, giova precisare che nel caso di specie la rinnovazione è tempestiva ai sensi dell'art. 2963 c.c.: cfr. Cass. civ. n. 9572/2015);
- il pignoramento aveva ad oggetto due lotti;
- custode di beni pignorati era l'Avv. Stanislao Giammarino;
- delegato alla vendita è il rag. Francesco Di Lieto, in sostituzione del precedente ausiliario rinunciatario notaio Lucia Di Lieto;
- il primo lotto è stato aggiudicato il 30.11.2017 dal notaio Lucia Di Lieto al prezzo di euro 49.000,00 e trasferito giusto decreto del 11.12.2017;
- in data 16.12.2025 vi è stata l'approvazione del progetto di distribuzione di quanto ricavato dal lotto uno, nonché dei frutti riscossi relativamente al lotto due;
- **il lotto due ha 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;

- esperto stimatore è l'arch. Maria Grazia Agovino (perizia depositata in data 8.11.2022, con la quale il lotto 2 rimasto invenduto a quella data è **stato valutato euro 670.933,00**);
- 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.
- 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 Aporti s.r.l. (cessionaria di BNL), Fausto Cataldo 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 Caiazza Giuseppe e Sica Ermenegilda 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 Caiazza Gerardo (erede dei debitori) ha depositato una "diffida" pervenuta ai suoi assistiti da tale Amabile Francesco (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 Amabile Francesco);
 - b) l'accesso presso il complesso edilizio oggetto del lotto due avverrebbe illegittimamente attraverso la part. 403 (di proprietà Amabile Francesco).

Considerato che:

- **con provvedimento del 17.1.2025 è stato disposto quanto segue:**

"P.Q.M.

1) prende atto della volontà dei creditori Aporti s.r.l. (cessionaria di BNL), Fausto Cataldo 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.la 101;*
- c) Foglio 3 p.la 354;*

2) dispone che l'esperto stimatore arch. Maria Grazia Indovino prenda visione della documentazione depositata il 27.10.2023 proveniente da da tale Amabile Francesco (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 Amabile Francesco);

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

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".

Considerato che con la relazione integrativa depositata il 5.2.2026 l'esperto stimatore ha precisato che:

- circa lo sconfinamento di cui alla suindicata lettera a), l'aggiudicatario del lotto n. 2 non corre alcun rischio di evizione parziale, in quanto lo sconfinamento sopra citato è frutto di un atto di acquisto concluso dal terzo Amabile Francesco in data 15.12.2008 e dunque inopponibile alla procedura, in quanto successivo alla trascrizione del pignoramento che è risalente al 1998;
- l'accesso al complesso edilizio denominato "La Fioravante" risulta legittimato ai sensi dell'art.1062 c.c. e confermato da atto di proprietà e di C.E. n.29/82
- i confini di tali appezzamenti sono perfettamente evincibili dalla documentazione in atti (v. stralcio catastale Fg.3 allegato), anche se non fisicamente individuati;
- le aree, ovvero le superfici laddove è stato riscontrato uno stato di degrado in fase avanzata, essendo aree dismesse, allo stato non costituiscono motivo di pericolo; è sufficiente che il Custode provveda alla delimitazione delle stesse con un nastro segnaletico che ne precluda l'accesso.

Osservato che al lotto due è stato assegnato un valore di stima aggiornato di euro 560.433,00, tenuto anche conto dello stato di manutenzione dello stesso,

osservato che il custode rag. Di lieto Francesco non è iscritto nell'elenco dei professionisti delegati alla vendita di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c. e che ragioni di opportunità suggeriscono di nominare un professionista iscritto in tale elenco,

P.Q.M.

1) prende atto della perizia di stima aggiornata depositata il 5.3.2026 dall'architetto Maria Grazia Agovino, la quale costituisce un aggiornamento di quella depositata il 1°08.11.2022;

2) conferma quale custode del lotto due il rag. Francesco Di Lieto;

3) nomina quale professionista delegato alla vendita l'**Avv. Chiara Verdoliva**, alla quale assegna il termine di giorni sette per l'accettazione dell'incarico;

4) provvede con separato provvedimento a pronunciare l'ordinanza di delega contenente la descrizione delle modalità della vendita del lotto due così descritto nella perizia di stima:

“Lotto due composto da Tre corpi di fabbrica di cui quello più piccolo costituito da una cantina interrata.

Il complesso è dotato di aree esterne pertinenziali.

In Catasto al Comune di Castel San Giorgio Foglio 3 p.lle 137 sub 1 e 2, p.la 101 e p.la 354.

Il Tutto confinante con beni Sica a Nord, con beni Galluzzo a sud ed ovest e con beni

Parrocchia Santa Barbara ad est.

L.E. n.16 del 26 novembre 1976 –Concessione per esecuzione Lavori Edili n.90 del 27 maggio 1977- Concessione per Esecuzione Lavori edili n. 21 del 30 marzo 1982 –Concessione Edilizia in Sanatoria n. 225 del 13 maggio 1994 L.47/85. Autorizzazione di Agibilità prot. N. 5612/961 del 22 giugno 1994.

Valore a base d'asta del compendio immobiliare pignorato individuato € 560.433,00”

Si comunichi alle parti costituite, al custode Francesco Di Lieto, all'esperto stimatore arch. Maria Grazia Indovino ed al professionista delegato Avv. Chiara Verdoliva

Nocera Inferiore, 10/03/2026

Il giudice dell'esecuzione
dott. Pasquale Velleca