

**Oggetto:** R: Pr. es. imm. n. RGE 15/2022 - Tribunale di Nola - G.E. Dott.ssa Lorella Triglione  
( / )

**Mittente:** <carlo.digiuseppe@ordingna.it>

**Data:** 17/03/2023, 16:33

**A:** "Martina Petretta" <martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it>

Gent.le Avv. Petretta,

premettendo le seguenti considerazioni:

- 1) alla data in cui il contratto di locazione si intenderà cessato 01.02.2025 residuano da oggi al più 22 mesi;
- 2) se da un lato la sussistenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura incida negativamente sull'acquirente a causa dell'evidente intrinseca limitazione del godimento, dall'altro la sussistenza di un contratto di locazione consente comunque all'acquirente di ottenerne una rendita;
- 3) nella determinazione del valore degli immobili pignorati, essendo l'intero complesso immobiliare "Parco Bouganville" abusivo e non sanabile, non risultando essere stato emesso ordine di demolizione del bene, si è determinato il valore d'uso degli immobili staggiti;
- 4) Il valore d'uso dovrebbe essere rapportato al tempo che decorrerà dalla stima alla demolizione, circostanza non conoscibile a priori. Per questo nella stima ci si è riportati a criteri intermedi che vedano il riferimento alla media tra il valore del terreno ed il valore che avrebbe la costruzione qualora fosse regolare,

lo scrivente Esperto ritiene che la circostanza che l'eventuale aggiudicatario sia tenuto a rispettare il contratto opponibile alla procedura fino al febbraio 2025 non incida sulla stima dell'immobile sia in virtù di una rendita da locazione sia perché il periodo di occupazione residuo non è rapportabile al tempo che decorre dalla stima alla demolizione, circostanza non conoscibile a priori e che comunque è stata portata in conto nel criterio intermedio adottato per la stima del valore d'uso.

Cordiali saluti,

L'Esperto, ing. Carlo Di Giuseppe

-----Messaggio originale-----

Da: Martina Petretta <martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it>

Inviato: venerdì 13 gennaio 2023 16:58

A: [carlo.digiuseppe@ordingna.it](mailto:carlo.digiuseppe@ordingna.it)

Oggetto: Pr. es. imm. n. RGE 15/2022 - Tribunale di Nola - G.E. Dott.ssa Lorella Triglione ( / )

Egregio Ing. Di Giuseppe,

riesaminando la posizione in oggetto, ho verificato che per mero errore materiale è stata individuata la data dell' 1.02.2024 quale data in cui il contratto di locazione si intenderà cessato in luogo della corretta data dell' 01.02.2025.

Sul punto relazionerò al Tribunale. A tal fine, Le chiedo cortesemente di precisarmi se - ed eventualmente - in che misura la circostanza che l' eventuale aggiudicatario sia tenuto a rispettare il contratto opponibile alla procedura fino al febbraio 2025 incide sulla stima dell' immobile.

La ringrazio ed in attesa di Suo cortese riscontro, invio cordiali saluti.

Il custode giudiziario

Avv. Martina Petretta

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

--

Questa email è stata esaminata alla ricerca di virus dal software antivirus AVG.

[www.avg.com](http://www.avg.com)

