TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE QUINTA BIS

Il Giudice dell'esecuzione

Letti gli atti della procedura di espropriazione immobiliare iscritta al R.G.Es. 214/2011, sentite le parti e sciolta la riserva;

Esaminata la relazione di stima ex art.173 bis disp.att. c.p.c.;

Ravvisati sussistenti i presupposti di legge per disporre la vendita del compendio pignorato mediante delega ad un professionista, devolvendo le relative mansioni al già nominato custode, per ragioni di celerità e speditezza della procedura;

Ritenuto, infatti, che la sussistenza di provvedimenti amministrativi aventi ad oggetto i cespiti staggiti (cioè a dire l'ordine di demolizione dell'intero fabbricato dacchè abusivamente realizzato) non impedisce –in mancanza di ordinanza di acquisizione degli immobili al patrimonio comunale (circostanza riscontrata dall'esperto stimatore)- la commerciabilità in sede di espropriazione forzata, incidendo tuttavia sulla concreta appetibilità dei beni e richiedendo pertanto una corretta commisurazione del prezzo base d'asta;

Ritenuto, a tal fine, che debba essere considerato il valore di mercato dell'immobile ipotizzato come non inficiato da irregolarità di natura edilizio-urbanistica e successivamente operata una significativa (nei termini del 20%) riduzione di detto valore;

Considerato che la valutazione estimativa così condotta appaia, rispetto alla quantificazione del prezzo dell'area di sedime dell'edificio, maggiormente coerente alla considerazione del valore del bene comunemente ed effettivamente percepita dalla platea dei potenziali acquirenti, vuoi per la mera eventualità dell'adozione di

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

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE QUINTA BIS

provvedimenti di acquisizione del bene al patrimonio comunale, vuoi per la –sempre possibile, per ragioni di interesse generale- futura adozione di strumenti urbanistici che riconducano nell'alveo della legittimità –in tutto o in parte- il fabbricato in questione;

Ritenuto pertanto, avuto riguardo al valore medio di mercato di immobili simili a quelli qui pignorati come individuato dall'esperto stimatore ed alla superficie commerciale totale dei beni staggiti, il prezzo base per il promo esperimento di vendita vada determinato, operando la decurtazione esplicata, nel modo seguente:

€ 156.000,00 come indicato dall'esperto;

Letti gli artt.569,591 bis c.p.c.;

DISPONE

La vendita degli immobili pignorati all'uopo delegando il compimento delle operazioni di vendita all'Avv. Claudio Castellano;

DISPONE

Che il nominato professionista si attenga nell'espletamento della funzione alle prescrizioni in appresso analiticamente specificate ed allegate

- descriva, compiutamente ed analiticamente, nell'avviso di vendita lo *status* edlizio-urbanistico degli immobili pignorati, con particolare riferimento alla loro abusività, all'esistenza di ordine di demolizione, alla loro classificazione secondo lo strumento urbanistico regolatore, riportando esplicitamente nell'avviso le verifiche compiute al riguardo dall'esperto stimatore (pagg.24-35 relazione peritale);

- verifichi, prima di procedere ad ogni esperimento di vendita,

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

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE QUINTA BIS

l'eventuale adozione (ostativa alla vendita) di provvedimento di acquisizione degli immobili al patrimonio comunale, richiedendo informazioni *ad hoc* al competente ufficio del Comune di Giugliano in Campania.

Manda la Cancelleria per le comunicazioni e gli adempimenti.

Napoli, 30 giugno 2014.

Il G.E.

Dr Carla Hubler

TRIBUNALE DI NAPOLI
PERVENUTO IN CANCELLERIA
DEPOSITAT...IN CANCELLERIA
Oggi - 2 LUG 2014

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