

TRIBUNALE DI CATANIA

Sez. Esecuzioni Immobiliari

Es. Imm. R.G. n. [REDACTED]

Opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c.

Per la sig.ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in [REDACTED], rappresentata e difesa nella procedura *de qua* dall'avvocato **Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli** (C.F. [REDACTED] fax 081.4206164, posta elettronica certificata studioborselli@pec.it), ed elett.te domiciliata presso il suo studio, sito in Napoli (Na) alla Via Posillipo n.56, giusta procura in atti;

PREMESSO

- **che**, con provvedimento reso in data 13.12.2022, il GE dott. [REDACTED] fissava l'udienza ex art. 569 c.p.c. al 6 febbraio 2023;

- **che**, ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. quarto comma *“Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti”*;

- **che**, pertanto, in data 19 gennaio 2023, venivano notificate all'Arch. [REDACTED] le note ex art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. (**all.1** – Note ex art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. – **all.2** CTP del Geometra [REDACTED]);

- **che**, in data 30 gennaio 2023, l'Arch. [REDACTED] inviava note di replica in cui contestava le doglianze esposte (**all.3** – Note di replica dell'Arch. [REDACTED] – **all.4** – CTP di replica del Geometra [REDACTED]);

- **che**, in data 3 febbraio 2023, la scrivente difesa nuovamente replicava a quanto indicato dal CTU;

- **che**, nelle more, l'udienza ex art. 569 cpc veniva rinviata d'ufficio al 2 ottobre 2023;

- **che**, in data 2 ottobre 2023, veniva celebrata l'udienza ex art. 569 c.p.c., in occasione della quale lo scrivente nuovamente sottolineava al Giudice dell'Esecuzione alcune criticità della perizia di stima e chiedeva, pertanto, il rinvio dell'udienza per la necessaria integrazione della stessa;

- **che**, con ordinanza resa in data 14 novembre 2023 e comunicata in pari data, il dott. [REDACTED], G.E. dell'Esecuzione Immobiliare recante R.G. n. [REDACTED] pendente presso il Tribunale di Catania, rigettava la richiesta di approfondimenti ritenendo la perizia estimativa priva di censure e ordinava la vendita del compendio pignorato (cfr. **all. 5 e 5.1**)

- **che**, in data **8 febbraio 2024, è prevista la vendita dell'immobile pignorato;**

Tanto premesso, la sig.ra [REDACTED] propone formale opposizione ex art. 617 c.p.c. avverso l'ordinanza resa in data 14 novembre 2023 e alla pedissequa ordinanza di vendita recante pari data dal Giudice dell'Esecuzione dott. [REDACTED] nell'ambito dell'Es. Imm. R.G. n. [REDACTED] pendente presso il Tribunale di Catania per i seguenti

MOTIVI

SULL'ILLEGITTIMITA' DEL PROVVEDIMENTO DEL [REDACTED] E SULLA NECESSARIA REVOCA DELL'ORDINANZA DI VENDITA

Il provvedimento del [REDACTED] è totalmente **illegittimo** e pertanto si chiede al Giudice dell'Esecuzione di **revocare il medesimo, revocare, per l'effetto, l'ordinanza di vendita e disporre la celebrazione di una nuova udienza ex art. 569 c.p.c.**

Tanto è imposto dalle **criticità contenute nell'elaborato peritale** che non spiega e non descrive l'immobile **nella sua attuale configurazione giuridica e materiale**.

In più occasioni è stato, infatti, osservato che dal (mero) raffronto tra l'attuale stato dei luoghi e i titoli abilitativi edilizi sono emerse delle **palesi violazioni urbanistiche** che non sono state assolutamente tenute in considerazione dall'Esperto estimatore.

Ad *abundantiam*, si dica che l'Esperto nominato **non ha nemmeno consentito il pieno contraddittorio su quanto redatto non rendendo disponibile la documentazione allegata alla perizia estimativa.**

Venendo al merito del provvedimento opposto, qui il Giudice osserva: *“ribadito che l'esperta ha dato atto della presenza di abusi edilizi e fornito la documentazione che consente di individuare le difformità; di contro non può, un esperto, quantificare “al centesimo” i costi di sanatoria in quanto, in simili valutazioni, è sempre insita l'alea legata alle valutazioni discrezionali della pubblica amministrazione ed alla possibilità che esse siano portate all'attenzione della giustizia amministrativa; ribadito che, proprio per tale alea (è accaduto ad esempio allo scrivente che lo stimatore avesse dato l'immobile per regolare come in effetti era, e che però la concessione edilizia sia stata successivamente impugnata al TAR dal proprietario di un fondo finitimo), l'esperto stimatore svolge valutazioni probabilistiche, basate sulla raccolta di dati e informazioni più completa possibile, ma senza potere in nessun caso garantire la certezza che le sue valutazioni tecniche siano condivise dalla pubblica amministrazione; d'altra parte il soggetto interessato all'acquisto potrà a sua volta far visionare l'immobile ad un tecnico di sua fiducia o, in caso di dubbi sulla sanabilità, compulsare a sua volta gli uffici comunali”.*

Si vuole in primo luogo evidenziare che l'Esperta **NON HA DATO ATTO DELLA PRESENZA DI ABUSI EDILIZI!!!!** (cfr. all. 6)

Leggendo la perizia di stima, a pagina n. 18, **si legge totalmente il contrario** ossia:

“UNITA' ABITATIVA E GARAGE. Gli immobili in oggetto, appartamento e garage, sono stati realizzati in conformità della Licenza Edilizia n. [REDACTED] rilasciata dalla competente autorità Comunale il [REDACTED]. Si allega la licenza edilizia rilasciata dal Comune di [REDACTED] (Allegato 5). Le opere sono state completate nel gennaio 1970 e in data 17/02/1970 è stato rilasciato dal Comune di [REDACTED] il certificato di abitabilità. Si allega il certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di [REDACTED] (Allegato 6). In sede di sopralluogo non sono state accertate opere abusive o difformità. PUNTO j). In sede di sopralluogo non sono state accertate opere abusive e, pertanto, non è stata presentata domanda di condono edilizio per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Dalla perizia di stima, quindi, non risulta alcuna abusività, anzi, l'Esperto certifica il contrario.

Un succinto accenno all'abuso presente nell'immobile de quo viene riportato esclusivamente nella nota integrativa alla perizia, disposta dal giudice con ordinanza del [REDACTED] depositata dall'Esperto in data [REDACTED] (all. 7)

Tuttavia la perizia non è stata aggiornata dopo l'integrazione e certamente non verrà pubblicata unitamente a essa!

Dunque, in poche parole, alcunché è cambiato!

Cosa succederà quando l'aggiudicatario, una volta scoperto il vizio, chiederà l'annullamento della vendita per *aliud pro alio*?

Come potrà questa procedura esimersi dalle sue responsabilità quando l'aggiudicatario dirà che ha comprato un immobile urbanisticamente conforme e si ritrova addirittura con una stanza in più???

Da questo punto di vista **il G.E. non prende in considerazione nemmeno l'articolo 173 bis disp. Att. C.p.c. secondo cui** “ *L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare: 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; 2) una sommaria descrizione del bene; 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di*

destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”.

Pertanto, l'articolo **173 bis disp. att. c.p.c.** impone non solo di compiere una **verifica** della regolarità edilizia ma anche di **verificare la presenza di eventuali opere abusive, la possibilità di sanatoria e gli eventuali costi della stessa.**

Questa difesa ha **graficamente mostrato al Giudice dell'Esecuzione** che nel compendio pignorato sono presenti **non semplici lievi abusi ma gravissimi abusi edilizi**, la cui entità non viene assolutamente menzionata nella perizia di stima né viene pertanto considerata **la possibilità di sanatoria** tantomeno **i relativi costi**.

Posto che il ragionamento del G.E. viola apertamente l'articolo 173 bis disp. att. c.p.c., tale *modus operandi* è contrario ad ogni regola di correttezza.

Come è possibile mettere in vendita un bene senza dire che vi sono gravissimi abusi edilizi?

Come si può scaricare tale onere sull'aggiudicatario senza comprendere che una pubblicità confusa è una pubblicità inefficiente?

Tale ragione è da sola sufficiente per la richiesta censura del provvedimento opposto e per la revoca dell'ordinanza di vendita ma vi è di più.

SULLA VENDITA DELL' [REDACTED]

Giova, inoltre, evidenziare che nell'avviso di vendita dell' [REDACTED] non vi è alcuna menzione della questione urbanistica sollevata, ma viene apoditticamente riportato che *“Situazione urbanistica e catastale: entrambi gli immobili sono stati realizzati giusta Licenza Edilizia n. [REDACTED], rilasciata dalla competente autorità comunale in data [REDACTED] ed il certificato di abitabilità rilasciato in data [REDACTED]”*. (cfr. all. 8)

In buona sostanza non sono state allegate nemmeno le integrazioni del CTU che quanto meno avrebbero segnalato la presenza di abusi edilizi!!!

Così facendo si sta effettivamente non solo pubblicizzando un immobile diverso, ma non si sta nemmeno valorizzando “quel poco” di chiarezza che dal CTU è stata fatta sulla presenza di abusi!!!

Sul punto, va rilevato che la segnalazione degli abusi deve essere riportata tanto nella perizia quanto puntualmente nell'avviso di vendita!

Requisito indispensabile affinché l'immobile pignorato possa essere regolarmente venduto all'asta, infatti, è che la stessa **abusività sia nota ai potenziali offerenti e all'aggiudicatario**.

Quindi tale dato deve emergere, ai meri fini di rendere noto lo status dell'immobile, sia dalla perizia sia dall'avviso di vendita (cfr. Tribunale di Napoli, ordinanza del 26.02.2020, con cui il GE si è uniformato ad un orientamento ben consolidato in giurisprudenza, secondo il quale *“le nullità previste dall'art. 40 della l. 47/1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali, di talché anche l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita”* (Cassazione civile, 11/10/2013, n. 23140)).

Viceversa, come detto, premesso che l'abusività non è neppure riportata nella perizia di stima pubblicata, dall'avviso di vendita del [REDACTED] nulla è dato leggere in merito all'abusività dell'immobile segnalata dalla presente difesa.

E questo certamente legittimerà l'aggiudicatario, non sufficientemente informato, ad agire per la risoluzione della vendita per l'alienazione di *aliud pro alio*.

SULLE NOTE EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. DEPOSITATE

Si fa presente all'adito Giudice dell'Esecuzione che, oltre a quanto osservato, la perizia estimativa contiene alcune criticità, rilevate con note ex art. 173 bis disp att c.p.c., e non riposte.

SULL'ASSENZA DI DOCUMENTI FONDAMENTALI AI FINI DELLA VALUTAZIONE DEL BENE

La consulenza tecnica di parte, resa dal Geometra ■■■■■, evidenzia **la mancanza di documentazione fondamentale ai fini della valutazione del bene e delle sue caratteristiche.**

Solo successivamente **al reperimento di detta documentazione sarà possibile confrontarsi sull'estensione del diritto in vendita, sui suoi limiti e, infine, sul suo valore!**

Nell'ordine si è denunciato:

a) L'assenza dell'atto di provenienza del bene oggetto di esecuzione

Innanzitutto, si evidenzia che tra i documenti, che il CTU ha allegato alla sua relazione di stima, **non si rinviene l'atto di compravendita dei beni in oggetto.**

Tale documento è importante per eseguire una corretta stima dell'immobile in quanto solo con la sua lettura sarà possibile rendersi conto chiaramente della situazione giuridica dell'immobile, e **sull'eventuale presenza di accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù ed oneri reali, attivi e passivi, nonché delle quote proporzionali delle parti comuni**, che andranno quindi ad essere ricomprese nella vendita giudiziaria. Tali elementi sono di **fondamentale importanza in quanto incidono sulla valutazione finale del bene, e quindi solo avendo una loro precisa contezza si potrà eseguire una corretta valutazione.**

Infine, si potrebbe capire anche (a titolo meramente esemplificativo) se vi sono altri posti auto, cantinole o altre pertinenze ecc., quali ad esempio l'esistenza di botole di accesso al piano

sovrastante l'appartamento, o di un sottotetto, e l'eventuale l'esistenza di altre aree a deposito ed esibire o produrre nuova documentazione catastale.

In assenza di tale **documento non è assolutamente possibile comprendere il contenuto ed i limiti del diritto della signora [REDACTED], diritto che verrebbe ceduto, quindi, ad un terzo senza alcuna cognizione circa la sua estensione!!!**

b) Assenza dell'elaborato grafico sull'attuale stato dei luoghi

Un altro elemento importante è **l'inesistenza dell'elaborato grafico riferito al rilievo eseguito sul posto con le quote metriche rilevate**, e la relativa e conseguente restituzione grafica su supporto cartaceo o file, con l'evidenza degli spessori di muri interni ed esterni, che di solito è d'uopo in questi casi, a corredo degli altri documenti, per l'immobile oggetto di perizia.

L'assenza dell'elaborato grafico **rende impossibile la verifica della congruità dei conteggi eseguiti per il calcolo della superficie convenzionale e relativa stima.**

Infatti, come affermato dal Geometra [REDACTED] *“il CTU, ha allegato solo le due schede catastali dei sub 1 e 2, che peraltro non comprendono chiaramente e completamente le aree cortilizie esterne e l'altra pertinenza quale “sottotetto” sovrastante l'appartamento principale”.*

Stante la mancanza dell'elaborato grafico, **non è possibile verificare il calcolo della superficie convenzionale.**

Solo successivamente al deposito di tale documento, **la scrivente difesa sarà in grado di accertare se il calcolo compiuto dall'Esperto Estimatore è corretto o meno** così come, ad esempio, se non sono state prese in considerazione le giuste metriche per il corretto calcolo della superficie commerciale.

c) Sull'assenza di altra documentazione

Il **Geometra [REDACTED]** nel corpo della Consulenza Tecnica di Parte, **rileva** altre **mancanze documentali** per sopperire alle quali risulta **fondamentale** che l'Architetto [REDACTED] si attivi immediatamente e senza indugio.

Solo tramite il deposito di detta documentazione sarà consentito il pieno contraddittorio sui documenti rilevanti ai fini dell'elaborato peritale.

Venendo alla documentazione carente, il CTP lamenta: “

- 1) *Inesistenza di documentazione delle tabelle estratte dai Valori min. e max di quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.);*
- 2) *Inesistenza di tabelle estratte dai Valori min. e max di quotazioni immobiliari degli Uffici di settore e di operatori immobiliari di zona;*
- 3) ***Inesistenza di documentazione relativa alle certificazioni degli uffici pubblici in merito a ispezioni e certificazioni per trascrizioni, titoli provenienza ecc. ecc. ;***
- 4) ***Inesistenza del documento quale Certificato di Destinazione Urbanistica, non si evince tra gli allegati richiesti dal G.I.;***
- 5) *La scarsa descrizione dei vari impianti tecnici presenti nell'appartamento”.*

È chiaro che l'Architetto [REDACTED] abbia mancato di depositare documenti fondamentali ai fini della stima e che è dunque essenziale che i medesimi vengano depositati unitamente all'integrazione di perizia.

d) Sulla minore distanza dal fabbricato frontista

Il Geometra [REDACTED] ha rilevato, grazie a rilievi satellitari e catastali, **una possibile minore distanza tra il compendio pignorato e il fabbricato frontista rispetto a quella imposta dalla legge.**

Egli, infatti, espone “*Si è rilevata una distanza pari a metri lineari di 9,30 / 8,94 dal prospetto fronte strada del fabbricato in perizia, rispetto al fabbricato frontista (rilievi effettuati con più programmi web satellitari e catastali). Tale distanza così come previsto dal Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 comma 1 lett./num 2) è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di metri lineari 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti”.*

È dunque necessario un **nuovo sopralluogo** al compendio pignorato che servirà, oltre che a formare l'elaborato grafico dello stato dei luoghi, a sciogliere o confermare tale difformità rilevata dal CTP, con la misurazione reale sul posto. Infatti, dalla visione delle tavole n.1 e 2 si evince la differente misura rispetto alla distanza minima prescritta pari a 10 metri. (vedasi Allegati alla presente Scheda n.1 e n.2)''

La minore distanza con l'edificio frontista potrebbe rilevare (eccome!) sulla possibilità di sanare gli abusi presenti (non rilevati né resi noti) e pertanto tale aspetto va certamente approfondito!!!

SULLA VALUTAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Fermo quanto osservato ai precedenti punti e dunque **alla necessità di revocare l'ordinanza di vendita, reperire la documentazione e svolgere un nuovo sopralluogo** ai fini della stima e ai fini di una nuova udienza ex art. 569 c.p.c. **va rilevato che la valutazione del CTU relativa al valore dell'immobile è, ad ogni modo, assolutamente inferiore al valore di mercato del cespite.**

Il CTU valuta gli immobili per € 153.250,00, la nuda proprietà per € 122.600,00 e, con la riduzione per la garanzia per vizi perviene ad un prezzo base d'asta di € 104.200,00 SIA PER LA VILLETTA CHE PER IL GARAGE!

La svalutazione operata dall'Esperto Estimatore, come anticipato, **abbattendo di oltre la metà il valore dell'immobile**, pregiudica il diritto della signora [REDACTED] ad ottenere dalla procedura esecutiva immobiliare il più ampio effetto liberatorio e, allo stesso tempo, **pregiudica il diritto dei creditori ad ottenere, dalla stessa, pieno ristoro.**

La svalutazione del compendio pignorato è **diretta conseguenza** del fatto che l'Esperto Estimatore:

- a) **Tra i parametri utilizzabili indica quelli più bassi senza alcuna motivazione e “dichiara genericamente, solo alcune fonti di informazioni immobiliari, consultate, lo stato di conservazione dell’immobile, ma senza supporto documentale”;**
- b) **Utilizza il metodo della capitalizzazione del reddito prendendo a riferimento un canone mensile di 650 €/mese per l’immobile oggetto di stima.**

Il metodo della capitalizzazione del reddito non può essere utilizzato ai nostri fini in quanto il medesimo, riferendosi al valore della locazione, **penalizza ECCESSIVAMENTE le aree del Sud dove il potere d'acquisto è inferiore** e gli affitti sono più bassi rispetto a quelli del Nord o dei grandi centri urbani. Tale criterio di stima oltre a creare **un'indebita discriminazione territoriale è totalmente inadatto alla stima di cui si discute: trattasi di un'abitazione con un garage non di un bene normalmente produttivo (capannone, magazzino) per cui tale criterio potrebbe, in minima misura, essere preso in considerazione!**

Tanto premesso, alla luce delle correzioni indicate (*valore di riferimento al m.q. consono allo stato di manutenzione ed alle caratteristiche di pregio dei cespiti; eliminazione del criterio di stima per capitalizzazione di reddito*), si stima l'immobile in euro: **"247.000,00 €"**

[illegible]

Ne consegue che, sottraendo il valore dell'usufrutto (49.400) il valore finale di stima sarà **197.600 euro.**

Tale prezzo è assolutamente più rispondente al valore reale del compendio pignorato.

Al contrario, la svalutazione operata dall'Esperto Estimatore si ritiene non condivisibile anche alla luce delle ingenti spese con cui sono stati valorizzati gli immobili nonché dei nostri principi Costituzionali sovente richiamati dalla giurisprudenza maggioritaria che hanno ribadito l'interesse **primario di tutte le parti del processo esecutivo ad una adeguata valutazione degli immobili oggetto di esecuzione, valutazione che tenga conto del valore intrinseco del bene, valore che non può essere diminuito alla luce di una crisi del mercato immobiliare che potrebbe presumibilmente durare meno del tempo normalmente necessario a giungere ad una assegnazione dell'immobile,** principi che, come noto, hanno indotto il legislatore ad una riforma, quella delle L. 80/2005 e 263/2005, del processo esecutivo immobiliare, che ha avuto proprio lo scopo di eliminare il monopolio di fatto instaurato da cerchie ristrette di soggetti operanti in un'ottica speculativa, con l'assurdo paradosso che una valutazione non congrua ed adeguata possa, ancora una volta, invece, oggi dopo quella riforma, sfavorire le parti del **processo esecutivo**, ossia il debitore che ha contratto i debiti contando sui valori dei propri beni e i creditori che hanno concesso i crediti sul presupposto di quel valore e favorire ancora invece quelle ristrette cerchie di speculatori che a fronte di valutazioni non adeguate si accaparrano quei beni al di sotto del loro reale valore di mercato al momento dell'aggiudicazione (che si ribadisce spesso è molto lontano da quello della stima).

Si rileva a tal riguardo anche che, **mentre il meccanismo dei ribassi funziona ed ha sempre funzionato benissimo quando il bene parte da un prezzo superiore a quello che il mercato ed è pronto ad assorbire, non altrettanto può dirsi, al contrario, del sistema dell'incanto che dovrebbe favorire eventuali rialzi di beni messi all'asta ad un prezzo inferiore a quello che effettivamente è il loro valore di mercato.** Tanto che la riforma ha previsto come prioritario il sistema di vendita senza incanto. Alla luce di tutte le suddette considerazioni è ritenuto essenziale

che il primo passo per una esecuzione che si configuri scevra da quelle turbative è proprio una adeguata valutazione dell'immobile (il cui prezzo potrà sempre scendere ma ben difficilmente salire in fase d'asta!!).

SULLA VALUTAZIONE DEL BENE

Anche in merito alla valutazione del bene, la motivazione del CTU è meramente apparente e non spiega il perché dell'alta svalutazione operata.

In merito al metodo della capitalizzazione del reddito (utilizzato dal CTU) si ribadisce che tale non può essere utilizzato ai nostri fini in quanto il medesimo, riferendosi al valore della locazione, **penalizza ECCESSIVAMENTE le aree del Sud dove il potere d'acquisto è inferiore** e gli affitti sono più bassi rispetto a quelli del Nord o dei grandi centri urbani. Tale criterio di stima oltre a creare **un'indebita discriminazione territoriale è totalmente inadatto alla stima di cui si discute: trattasi di un'abitazione con un garage non di un bene normalmente produttivo (capannone, magazzino) per cui tale criterio potrebbe, in minima misura, essere preso in considerazione!**

SULLA SOSPENSIONE DELLE ATTIVITA' DI VENDITA DEL BENE

Per tutto quanto argomentato si chiede al G.E. di sospendere *inaudita altera parte* l'attività di vendita.

Contrariamente, verrebbe posto in vendita un bene senza alcun accertamento né sulla sua conformità urbanistica né sulla possibilità di sanatoria e pertanto tenendo i terzi "all'oscuro" da queste ben note circostanze!!!

Premesso e ritenuto quanto sopra, la signora [REDACTED] *ut supra* rapp.ta, dom.ta e difesa propone opposizione ex art. 617 c.p.c. avverso il provvedimento reso in data 14 novembre 2023

dal G.E. dott. [REDACTED] e pertanto chiede, **sospese nelle more le attività di vendita e revocata l'ordinanza di vendita del 14 novembre 2023, all'adito giudice di:**

- a) fissare una nuova udienza per l'audizione delle parti ex art. 569 cpc con termine, nel rispetto dell'art. 173 bis disp. Att. cpc, al CTU per comunicare e depositare le integrazioni alla propria perizia di stima ed altro termine alle parti per eventuali note in merito ad essa, ordinando, all'esperto estimatore:
1. Di reperire l'atto **di provenienza del bene oggetto di esecuzione;**
 2. Di reperire **gli elaborati grafici** a corredo della **Licenza Edilizia n. [REDACTED]** rilasciata il [REDACTED];
 3. Di procedere ad un nuovo sopralluogo per rendere un **elaborato grafico sull'attuale stato dei luoghi;**
 4. Di procedere ad un nuovo sopralluogo per **verificare la distanza rispetto al fabbricato frontista;**
 5. Di depositare **la documentazione mancante relativa agli impianti presenti nell'immobile ed all'altra documentazione assente;**
 6. Di accertare la Conformità urbanistica dell'immobile, indicando gli abusi presenti e i costi di sanatoria nel rispetto dell'articolo 173 bis disp att c.p.c.
 7. Di rideterminare il valore del cespite pignorato attenendosi alla valutazione, più aderente alla realtà, riportata nell'allegata CTP.

Salvo ogni altro diritto.

Napoli, 30 novembre 2023

Avv. Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli

Si allega:

1. Note ex art. 173 bis;

2. CTP Geom. [REDACTED];

3. Note di replica dell'Arch. [REDACTED]

4. CTP di replica del Geometra [REDACTED]

5. Provvedimento di rigetto;

5.1 Ordinanza di vendita;

6. Perizia;

7. Integrazione della perizia;

8. Avviso di vendita del [REDACTED]