

TRIBUNALE DI [REDACTED]

Sez. Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G. n. [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: [REDACTED]

Opposizione ex art. 617 c.p.c.

Per: sig.ra [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]), a nata a [REDACTED], e residente in [REDACTED], alla Via [REDACTED], rappresentata e difesa nella procedura *de qua* dall'avvocato **Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli**;

- *Parte eseguita*

**PREMESSO**

- **che** il CTU ha provveduto al deposito dell'elaborato peritale afferente ai beni staggiti;
- **che** con note *ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c.*, previamente notificate al CTU, la deducente sottoponeva al G.E. alcune criticità rilevate nell'elaborato peritale;
- **che** in particolare, veniva contestata:
  - \* la vendita dei beni staggiti come lotto unico;
  - \* la mancata descrizione nella relazione di stima degli aspetti storici afferenti al fabbricato in cui gli stessi sono ubicati;
  - \* la circostanza che non vi sono abusi edilizi rilevanti come paventati dal CTU;
  - \* la mancata rilevazione del pericolo di crollo, per la lesione di una trave ricadente nell'immobile contraddistinto nell'interno 6A;
  - \* la detrazione da parte del CTU dal valore di stima dei costi previsti per la ristrutturazione leggera e pesante;
  - \* la stima dei lotti;
- **che** veniva quindi chiesto al G.E. di invitare il CTU a modificare/integrare il proprio elaborato peritale sulla base di tutto quanto esposto nelle predette Note *ex art. 173 bis Disp. Att. c.p.c.*, rivalutando correttamente i beni staggiti;
- **che** all'esito dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.* del 27.11.2024 il G.E. ordinava la vendita dei beni staggiti, condividendo le osservazioni del CTU.

\* \* \* \* \*

Tanto premesso, la sig.ra [REDACTED], *ut supra* rappresentata, difesa e domiciliata, propone opposizione agli atti esecutivi *ex art. 617 c.p.c.* avverso l'ordinanza di vendita resa in data [REDACTED] per i seguenti

## MOTIVI

### **1. Sulla vendita dei beni staggiti come unico lotto**

Sul punto il CTU ha rilevato quanto segue: *“Il punto è stato già trattato nella mia precedente istanza del [REDACTED] e all’udienza del [REDACTED]”*.

All’udienza del [REDACTED] si è provveduto a disporre la riunione delle procedure esecutive, soluzione condivisa anche dalla scrivente difesa, al fine di non incorrere in una duplicazione delle spese di procedura e decurtare una sola volta alcuni costi determinati dal CTU.

**La questione della vendita dei lotti singolarmente, però, si ritiene di fondamentale importanza.**

Come evidenziato al G.E., allo stato, la vendita dei singoli beni come unico lotto rischierebbe di determinare una vera e propria svendita per i medesimi.

Si riporta quanto già evidenziato nelle note alla CTU.

*“I beni staggiti, infatti, **presentano una metratura perfettamente rispondente alle richieste di mercato attuali.** Infatti, per immobili siti nel centro, allo stato sono maggiormente richiesti quelli dalla piccola metratura, al fine di essere adibiti a monocali e bilocali, od addirittura ad uffici. Tale dato è confermato da autorevoli siti statistici, tra cui si menziona un recente articolo estratto da Confedilizia (doc. 1 articolo statistiche Confedilizia), quindi provato.*

**Accorpate i beni come un unico lotto determinerebbe un taglio di tutti quei potenziali offerenti interessati ad immobili di piccola taglia.**

*Invece, ai soggetti interessati ad immobili di grosse dimensioni non sarebbe preclusa la partecipazione per tutti e quattro lotti, favorendo così una miglior partecipazione alla vendita. Tale modalità di vendita (in singoli lotti) favorirà una gara tra più offerenti, con possibile maggior ricavato dalle operazioni di vendita, a beneficio sia della parte debitrice che dei creditori.*

***In particolare, dalla vendita di singoli lotti (al prezzo che sarà in seguito indicato) potrebbe derivarne la soddisfazione di tutti i creditori “risparmiando” però alcuni beni.***

*[REDACTED], con atto del [REDACTED] ha precisato il credito in [REDACTED] circa, mentre il sig. [REDACTED], ha spiegato intervento nella procedura in data [REDACTED] per euro [REDACTED] circa (stesso credito portato in esecuzione nella procedura [REDACTED], riunita alla procedura [REDACTED]). Al momento, tra l’altro, i predetti crediti sono sub iudice.*

*Da ultimo, è intervenuto il [REDACTED] per un credito di circa € [REDACTED], ma contro il medesimo saranno intraprese le più opportune azioni da parte della [REDACTED] in relazione ai lavori di sicurezza provvisoria eseguiti dalla medesima, in luogo del condominio, sui beni staggiti.*

*Tra l'altro, come evincibile dalla stessa CTU, i beni staggiti sono quattro appartamenti distinti (già da molti anni), ognuno con propri dati catastali, nonché propri impianti, derivanti dal frazionamento di un unico appartamento.*

*Gli stessi quindi sono autonomi sotto ogni punto di vista”.*

Si ritiene, dunque, che la vendita dei beni come unico lotto non possa che determinare un danno alla deducente.

## **2. Integrazione alla descrizione dei beni staggiti**

Sul punto, il CTU si è riportato all'allegato 13 della relazione di stima. Il predetto allegato descrive accuratamente i beni staggiti, nonché la circostanza che trattasi di immobili siti in un fabbricato denominato [REDACTED] di interesse culturale e ritenuto di particolare **pregio storico/architettonico e di interesse storico e artistico dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali**.

Ciò che viene contestato, però, è la totale mancanza di quanto indicato nel predetto allegato all'interno della CTU. Alcun accenno storico, artistico e culturale è stato inserito nel predetto documento.

Si insiste, dunque, affinché sia integrata la relazione di stima con quanto indicato nel documento n. 13 allegato alla CTU, anche riassuntivamente.

**Non è accettabile una tale omissione.**

Si consideri, infatti, che in più battute la giurisprudenza di legittimità e di merito ha conferito alla CTU pubblicata sui portali della vendita una altissima idoneità rappresentativa del bene. È infatti a tale documento che la platea dei potenziali offerenti destina la giusta attenzione al fine di comprendere chiaramente che tipo di investimento si andrà a fare, e quindi se partecipare o meno ad una vendita, in quanto nella CTU viene indicato chiaramente ogni aspetto afferente al bene posto in vendita.

Si ritiene quindi necessaria un'integrazione della CTU con i predetti aspetti.

## **3. Sugli abusi edilizi**

E' stato del tutto omesso di considerare la documentazione prodotta dalla deducente in relazione alla mancanza di abusi edilizi afferenti ai beni staggiti.

Infatti, non si è considerato, in relazione alla paventata “abusività” del soppalco, il “**Verbale di accertamento relativo ad opere in Via [REDACTED]**” (Prot. [REDACTED]) rilasciato da parte del [REDACTED], che riporta chiaramente: «**ARCHIVIAZIONE IN QUANTO NON SUSSISTE ILLECITO EDILIZIO**» (*doc. 4 delle note - provv. prot. [REDACTED]*).

Si riporta inoltre quanto già rilevato con le note alla CTU.

*“Inoltre, contrariamente a quanto dichiarato dal CTU, esiste corrispondenza catastale di tutti i beni in quanto lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale depositata.*

Proprio per il bene 6, il soppalco era sempre esistito, ed al quale si accedeva, nello stato dei luoghi antecedente i lavori, dall'unità immobiliare 6B posta ad un livello soprastante ("piano sesto"). Il medesimo non è stato ampliato, ma è stato solo creata la possibilità di un accesso direttamente dal locale int. 6. Tali modifiche venivano effettuate, su indicazione del tecnico condominiale a suo tempo incaricato dall'amministratore di condominio, ing. ██████████ (si veda **doc. 5 "Verbale assemblea del ██████████"** - già consegnata al CTU) in ragione della necessaria "messa in sicurezza provvisoria", così come effettivamente eseguita in base alle indicazioni tecniche impartite da parte ██████████.

I predetti lavori erano stati sostenuti economicamente (in via strettamente provvisoria) da parte della deducente (quale persona più diligente).

In realtà, i predetti lavori spettavano al Condominio, così come confermato ulteriormente da una missiva inviata alla ██████████ dall'amministratore del condominio in data ██████████ (**doc. 6 lett. amministratore ██████████**) già consegnato al CTU, in cui il medesimo chiedeva alla deducente di quantificare le sue pretese in relazione ai lavori svolti. Sin dall'anno 1997, infatti, era emerso come tali interventi fossero di assoluta necessità ed urgenza per la salvaguardia di tutto il complesso abitativo.

Lavori che furono eseguiti dalla ██████████, ed i cui costi dovranno essere rimborsati alla medesima da parte del condominio.

Detto "soppalco", non poteva (né tanto meno può) essere definito dal CTU come essere "stato ampliato", dato che il medesimo risulta l'esatta estensione lineare (al lato est) della stanza dell'interno 6B (posto al "piano sesto").

In relazione, invece, all'immobile contraddistinto dall'interno 6A, di cui si deve precisare che allo stato attuale, detto appartamento, è posto su due differenti piani ("piano quarto" e "piano quinto"), il CTU asserisce, relativamente al "piano quinto" (come espressamente citato in atto di provenienza e danti causa) che "allo stato attuale non si può accertare la conformità catastale in quanto il locale cucina dovrebbe essere stralciato a seguito di sentenze".

**In realtà, non sussiste alcuna sentenza passata in giudicato, essendo pendente, all'attualità un giudizio in Cassazione afferente alla predetta questione.**

**Sul punto occorrerà comunque verificare se esiste una trascrizione di una domanda giudiziale che sia opponibile ai creditori.**

Diversamente il locale, precedentemente ad uso cucina, sarà oggetto della procedura de qua, per cui la relativa metratura, di ben 28,49 mq (come accertati da parte del CTU nominato nel giudizio di cui alla causa intentata dal "██████████" - ██████████ ██████████ ██████████ (doc. 7 – CTU ██████████).

Sul punto è opportuno annoverare l'Ordinanza ██████████, resa dalla ██████████ (doc. 8 – ██████████ ██████████), da cui emerge chiaramente che:

“... la ricorrente, per effetto dei contratti di compravendita dei suoi danti causa, aveva acquisito la proprietà di tutto il sottotetto, così che la domanda di Canova non poteva che essere considerata sfornita di prova e rigettata”.

**Il bene nella sua interezza dovrà essere quindi oggetto di stima, accrescendo così il valore del relativo immobile.”**

Si consideri ancora che tra il [REDACTED] e la deducente allo stato pende un giudizio innanzi alla Corte Suprema di Cassazione, per cui la questione non è ancora definita (*allegato doc. 11 - [REDACTED] - [REDACTED]*).

La causa vertente tra [REDACTED] ed il [REDACTED], che si protrae da oltre vent'anni, riveste priorità assoluta per l'esecutata (oltre che per la stessa “procedura esecutiva”). Un giusto processo, ormai compromesso, e una giusta sentenza, con i relativi risarcimenti, potrebbero garantire la copertura dei crediti vantati, evitando la vendita forzata dei beni e scongiurando un esito nefasto per la [REDACTED].

Sarebbe quindi opportuno attendere gli esiti del giudizio in cassazione, prossimo ad una sua definizione, al fine di chiarire le sorti dell'immobile 6A.

Infatti, il quinto piano, erroneamente escluso dalla vendita (in quanto parte integrante dell'appartamento 6A di proprietà dell'esecutata), una volta riconosciuto di esclusiva proprietà [REDACTED], dovrà essere reso accessibile e fruibile. Da tale assunto ne deriva la necessità di sospendere temporaneamente la vendita dei beni in attesa della pronuncia sul punto da parte della Corte Suprema di Cassazione.

#### **4. Sul pericolo di crollo dell'edificio**

Sul punto il CTU ha ritenuto che “*Il pericolo di crollo è escluso anche dalle ATP, dall'esito della riunione convocata dall'assessore [REDACTED]*”.

In realtà, dal tenore delle ATP si rileva una **profonda spaccatura di una trave lignea ed una flessione di altra trave**, che interessano i beni di proprietà della deducente, ma facente parte delle “parti comuni” di stretta competenza condominiale, come accertato, nel corso degli anni, da plurimi CTU (in particolare sul merito [REDACTED], citata dallo stesso CTU).

Nelle note si è rilevato inoltre che “*la lesione della trave, con relativo pericolo di crollo è localizzabile all'interno dell'appartamento 6A. La medesima trave inoltre è posta tra il soffitto (dell'int. 6A, sotto “piano quarto”) ed il pavimento dell'appartamento 6B, sopra (il quale, quest'ultimo, sovrasta tutti gli altri appartamenti – quale mansarda posta al “piano sesto”; come da atto di provenienza) e che regge, indirettamente, il tetto di copertura. Un crollo della predetta trave comporterebbe quindi un collasso della parte alta dell'edificio sulla parte sottostante, e quindi anche sui beni pignorati, con potenziale crollo dell'intero fabbricato.*”

In più occasioni, il CTU, prima dell'introduzione della [REDACTED], [REDACTED], aveva ritenuto che l'indagine sulla predetta trave esulasse dalla propria competenza in quanto, sebbene la lesione della trave sarebbe visibile nell'appartamento identificato con l'interno 6A, di proprietà della deducente, prima non oggetto della [REDACTED]

Col pignoramento successivo, che ha introdotto [REDACTED], è ora inverosimile che non vi sia stata alcuna indagine accurata sulla questione.

Sul punto occorre comunque evidenziare che la deducente, diversi anni fa, ha provveduto alla realizzazione, su specifiche indicazioni assembleari, come già indicato, di alcune opere di messa in sicurezza "provvisoria", oramai obsolete (dopo 25 anni di colpevole inerzia condominiale), allo stato, certamente non più sufficienti a garantire la sicurezza del fabbricato. Tali interventi sono tutt'ora visibili all'interno dei beni staggiti, come rappresentato anche dalle foto allegate alla precedente relazione di stima.

Lo stato di pericolo dell'intero fabbricato è evidenziato dalla copiosa documentazione agli atti della procedura (allegati alle note di [REDACTED] - per lo più CTU espletate nell'ambito di giudizi di ATP pendenti innanzi al [REDACTED], di cui, dunque, non vi è ragione di dubitare, oltre a delibere assembleari).

Sarebbe quindi opportuno da parte del GE onerare il CTU di constatare lo stato di pericolo paventato, all'esito dell'esame di tutta la documentazione depositata dalla deducente, oltre che a seguito di un sopralluogo e l'effettuazione di rilievi/accertamenti con strumentazione adeguata, anche mediante l'ausilio di tecnici specializzati.

Ciò in quanto all'attualità è possibile per il CTU accedere a tutti i beni che compongono l'intero appartamento successivamente frazionato, in quanto tutti parte della procedura de qua, come riunita. Sarebbe auspicabile, allo stato, anche un intervento del GE al fine di imporre **la tempestiva messa in sicurezza definitiva a carico dei creditori, in particolare del Condominio, nelle modalità più opportune, eliminandosi ogni possibile pericolo**".

La documentazione allegata dalla deducente, dunque, conferma il pericolo di crollo, a cui la medesima ha posto rimedio con una messa in sicurezza provvisoria, non definitiva.

E' necessario, dunque, un intervento definitivo, considerata anche la circostanza che i lavori per la messa in sicurezza provvisoria, eseguiti a spese della deducete, sono risalenti a molti anni indietro.

**Si confida nell'intervento del Giudice dell'Esecuzione per imporre al Condominio, creditore intervenuto, di procedere con gli interventi di messa in sicurezza definitiva in via prioritaria e preventiva prima della messa in vendita coercitiva dei beni dell'esecutata, anche al fine di evitare che la decurtazione dei costi ricadano in capo alla medesima in modo illegittimo, alla luce di tutto quanto indicato.**

### **5. Sui costi detratti dal valore degli immobili**

Sul punto il CTU ha ritenuto che *“I costi vanno detratti perché gli appartamenti non sono abitabili”*.

**Il parere del CTU non è corretto.**

Infatti, **i costi della ristrutturazione pesante** sono addebitabili al Condominio, trattandosi di parti comuni dell'edificio (come constatato dai vari CTU susseguitisi in precedenza nei vari giudizi ed ATP, documentazione consegnata al CTU nominato nella procedura *de qua* e depositata nella [REDACTED]).

Nelle note si è rilevato quanto segue.

*“È opportuno per il CTU andare a rilevare, aggiornando la relazione di stima, quanto indicato nella documentazione già consegnata alla medesima in occasione degli accessi eseguiti ai beni staggiati, e comunque depositati, da cui è evincibile che i lavori pesanti sono addebitabili al condominio, in quanto afferenti parti comuni dell'edificio.*

*Tra l'altro, è lo stesso CTU che ritiene a [REDACTED] del proprio elaborato peritale, che:*

**“Tali costi possono essere ripartiti quota parte e secondo quanto previsto dal Codice Civile”**.

*Per quel che concerne gli abusi, si potranno consultare, ad esempio:*

- il verbale di accertamento [REDACTED] del [REDACTED], che riporta: *“ARCHIVIAZIONE IN QUANTO NON SUSSISTE ABUSO EDILIZIO” - doc. 4;*
- il verbale dell'assemblea condominiale del [REDACTED], in cui si deliberano gli interventi in questione a carico esclusivamente del condominio (**doc. 5**).

*Invece, per quel che concerne i lavori di ristrutturazione pesante si potranno consultare:*

- la lettera [REDACTED] (**doc. 6**) inviata dall'Amministratore, tuttora in carica, in cui si conferma la necessità di interventi di messa in sicurezza provvisoria a carico del condominio;
- la relazione [REDACTED], ausiliario CTU in [REDACTED] (causa intentata dalla [REDACTED]) (**doc. 9 – CTU [REDACTED] e**);
- [REDACTED] (CTU Ing. [REDACTED]), avviata dal Condominio, che conferma come gli interventi di *“messa in sicurezza definitiva”* siano a carico dell'intero Condominio sin dal 1998 (*allegata alle note [REDACTED] alla CTU*).
- CTU geom. [REDACTED] (**doc. 7**), il quale ha accertato che la superficie rivendicata (mq. 7,07) non trova quale confine in alto il tetto di copertura (come dichiarato erroneamente nella sentenza di primo grado), ma bensì altra porzione di differente proprietà (identificata nell'int. 6B), rendendosi, del caso, detta sentenza persino errata in questo punto;
- a tutto ciò si aggiungano le delibere assembleari dello stesso Condominio intervenuto con cui si era deliberata la necessaria messa in sicurezza definitiva per quanto inerente alla **“trave rotta”**.

Per quel che concerne, invece, la **ristrutturazione leggera**, inoltre, non può essere decurtata dal valore di stima in quanto l'immobile, trovandosi allo stato di "grezzo, quasi finito", come correttamente così definito da parte dell'attuale CTU, consentirebbe alle persone di potervi intervenire a loro piacimento, per cui ben potrebbe esser ritenuto un vantaggio per il potenziale aggiudicatario (bisogna stimare i beni nello stato di fatto in cui si trovano, e non decurtando altri costi).".

L'abitabilità o meno degli immobili, contrariamente a quanto ritenuto dal CTU, non deve incidere sulla stima. I beni vanno stimati nello stato di fatto in cui si trovano (ovvero come posti al "grezzo, quasi finiti"; definizione del CTU stesso).

**Per cui alcuna decurtazione deve essere applicata, anche in considerazione del fatto che la ristrutturazione pesante, come confermato dalla documentazione già depositata, va imputata al Condominio, e che dovrebbe essere eseguita in via prioritaria da parte dello stesso, prima della eventuale messa in vendita.** Detrarre costi che deve pagare il Condominio si tramuterebbe in una **penalizzazione ingiustificata ed illegittima** per [REDACTED].

#### **6. Sulla questione del corridoio**

Il CTU ha ritenuto che "La superficie del corridoio che serve le 4 unità immobiliari è inserita a quota parte nella superficie delle singole unità. Quindi la servitù non è necessaria".

Ciò, in realtà, non si evince dalla CTU, lasciando i potenziali offerenti nel dubbio su quali saranno le sorti del corridoio. Non vengono infatti indicati i mq che saranno attribuiti al singolo appartamento, né le pratiche da avviare ed i relativi costi da sostenere.

Come già rilevato, questa mancanza di informazioni e di chiarezza potrebbe generare future controversie e ostacolare la vendita degli immobili, poiché i potenziali partecipanti alla gara potrebbero essere scoraggiati da tale incertezza.

#### **7. Sulla stima dei lotti**

si invita il CTU a riconsiderare il prezzo base di vendita dei singoli immobili, all'esito delle considerazioni indicate nelle note alla CTU, che si riportano in seguito.

*"Contrariamente a quanto riportato dal CTU, si ritiene che l'ubicazione dei beni sia centrale, ed in particolare [REDACTED]*

**[REDACTED] doc. 10 – quotazioni immobiliari OMI).**

*Per l'attuale messa al grezzo quasi finito (così come indicato dallo stesso estimatore) per i cui "costi sostenuti" hanno comportato i seguenti interventi: demolizioni, trasporti in discarica, intonaci, pavimenti ed impianti. Per tali interventi di messa al "grezzo quasi finito" sarebbe*

bastato, da parte del CTU riportare i prezzi del prezziario edilizia della CCIA per rendere, ancorché approssimativa, una corretta valutazione.

Gli interventi riconosciuti come al “grezzo quasi finito” ma non sono stati per nulla economicamente valutati per quel che concerne i “costi sostenuti” per la messa in sicurezza provvisoria, divenuti parte integrante delle lavorazioni eseguite (di stretta competenza dell'intero condominio e da doversi, da parte dello stesso Condominio, riconosciuti e restituiti alla stessa deducente, come detto).

Per quanto concerne la più corretta applicazione del valore medio OMI, in ragione dell'esatta collocazione di [REDACTED] espressamente indicata dalla Agenzia delle Entrate, il CTU avrebbe dovuto applicare l'importo di [REDACTED]

Ora ciò considerato, si avrebbe la seguente stima.

**A)** Per l'immobile N. 1, ossia il bene contraddistinto dall'**interno 6**, la superficie corretta da valutare è di [REDACTED] così come attestato nella relazione tecnica redatta dal [REDACTED] depositata nel giudizio civile pendente innanzi al [REDACTED], e mai contestata. Per cui, si avrebbe il seguente calcolo: [REDACTED] = € [REDACTED]

La vendita di questo immobile già di per sé sarebbe sufficiente a garantire il soddisfacimento dei creditori.

**B)** Per l'immobile N. 2, ossia il bene contraddistinto dall'**interno 6C**, anche in tal caso la superficie corretta da considerare sarà di [REDACTED], per cui si avrebbe il seguente calcolo: [REDACTED]

**C)** Per l'immobile N. 3, ossia il bene contraddistinto dall'**interno 6A**, come già anticipato, si ritiene che complessivamente la metratura del bene sia di [REDACTED], in quanto allo stato le sentenze menzionate dall'esperto non sono passate ancora in giudicato, né risulta nulla trascritto sul bene di riferimento. Per cui si avrebbe il seguente calcolo: [REDACTED]

Andranno quindi ulteriormente aggiunti [REDACTED] (per la non definitività della sentenza vertente sul punto), come da atto di provenienza e come accertati dell'intero “piano quinto”.

**D)** Per l'immobile N. 4, ossia il bene contraddistinto dall'**interno 6B**, la superficie corretta da valutare è di [REDACTED], così come attestato nella relazione tecnica redatta dal geom. [REDACTED] depositata nel giudizio civile pendente innanzi al [REDACTED] (mai contestata).

Per cui, si avrebbe il seguente calcolo: [REDACTED]

Complessivamente, il valore di tutti i beni si attesta complessivamente in [REDACTED]

Alla predetta metratura sarà da integrare [REDACTED] (di cui al bene n.3 – punto C) suindicato, per le motivazioni ivi esposte).

A ben vedere, come già esposto, alcuni beni, singolarmente valutati e posti in vendita, sono già sufficienti ad estinguere l'intera posizione debitoria.

I beni dovranno essere posti in vendita singolarmente, e dai valori di stima suindicati andrà decurtata unicamente una percentuale forfettaria del 10% per assenza di garanzia di vizi per immobili venduti nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare.”.

#### **8. Sulla omessa motivazione del G.E. sul rigetto delle doglianze riportate nelle note alla CTU**

Si ritiene che il G.E. non abbia adeguatamente motivato la propria decisione di condividere le osservazioni del CTU, respingendo totalmente le doglianze della deducente, considerato che, dal tenore dell'ordinanza di vendita, il CTU ha risposto alle predette note *per relationem*, o comunque senza adeguatamente controdedurre.

Nulla si rileva dal verbale di udienza del [REDACTED]

#### **9. Sull'interesse del deducente alla presente opposizione**

**E' bene subito ricordare che la vendita coattiva del bene staggito non deve tramutarsi in una misura punitiva per parte debitrice!!** E' chiaro che le persone possano avere nel corso della propria vita, come nel caso degli esecutati della procedura *de qua*, un momento di difficoltà economica che comprometta la stabilità finanziaria del proprio nucleo familiare. Ai debitori esecutati deve quindi essere garantito che la procedura esecutiva immobiliare (e quindi la vendita forzata del proprio unico bene) si svolga non nell'intento di una sua celere definizione, ma a tutela degli interessi di tutte le parti della procedura, nel pieno rispetto delle regole!!

**L'interesse del creditore è quello di recuperare il maggior credito possibile e si sposa perfettamente con quello del debitore di veder ridotto il più possibile il proprio debito, pur sacrificando (coattivamente) la propria casa, magari anche restituendogli un residuo.** La vendita così come ordinata lede i diritti dell'esecutata, in considerazione di tutto quanto suesposto.

#### **10. Sulla sospensione della procedura esecutiva immobiliare**

Come più volte affermato dalla Suprema Corte “*la ratio della procedura esecutiva è quella di garantire sia la posizione dei creditori, sia quella dei debitori nel senso che essa è finalizzata ad ottenere il maggior prezzo possibile dalla vendita dei beni colpiti in modo di garantire il soddisfacimento dei primi e l'eliminazione della posizione di sofferenza dei secondi*”. (Cass. civ. Sez. III, 02-03-2006, n. 4650)

La continuazione della procedura nelle more della definizione della presente opposizione rischia di pregiudicare irrimediabilmente gli interessi della deducente, la quale vedrebbe letteralmente “svenduti” i propri beni staggiti, alla luce di quanto su esposto.

\* \* \* \* \*

Tanto premesso, [REDACTED], *ut supra* rappresentata, difesa e domiciliata, previa sospensione della procedura esecutiva immobiliare *inaudita altera parte* e fissazione dell'udienza di comparizione parti, ogni contraria istanza ed eccezione reietta, chiede l'accoglimento delle seguenti

### CONCLUSIONI

- a) revocare l'ordinanza di vendita dei beni staggiti;
- b) invitare il CTU a modificare/integrare il proprio elaborato peritale sulla base di tutto quanto esposto nel presente atto;
- c) in ogni caso invitare il CTU a rivalutare i beni staggiti, così come su determinati;
- d) all'esito delle integrazioni del CTU, porre in vendita i beni singolarmente, formando quattro lotti distinti.
- e) **in subordine, si chiede all'ill.mo G.E. adito la nomina di altro CTU al fine di acquisire una relazione estimativa di altro esperto, valutate anche le doglianze [REDACTED].**

Ci si riporta alla documentazione (da doc. 1 a doc. 12) allegata alle Note ex art. 173 bis. Disp. Att. c.p.c.

*Ai fini della normativa sul contributo unificato si dichiara che la presente fase incidentale è esente da contributo.*

Salvo ogni altro diritto.

Napoli, [REDACTED]

*Avv. Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli*