



ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI
ASTE GIUDIZIARIE®

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

256/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Marco PIOVANO

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI RICEVUTE

Esperto Estimatore: **Geom. Ing. Marco Sabbatini**
con studio in Tivoli, Via Antonio del Re, 9
tel. 3356178575 email studiosabbatini@gmail.com
pec: marco.sabbatini@pec.ording.roma.it



La consulenza è stata oggetto di osservazioni inviate a mezzo pec dal legale della parte debitrice.

Rimessa al Giudicante ogni valutazione sulla concessione di ulteriore termine per l'analisi della perizia giudiziaria inviata, lo scrivente, di seguito, rimette le risposte alle osservazioni sollevate dalla parte debitrice.

Punto n. 1 – verifiche su certificazioni e strutture.

L'assenza di evidenti lesioni strutturali, le quali ove rinvenute comunque verrebbero denunciate dall'esperto, esula dall'incarico peritale ogni ulteriore indagine strutturale volta a certificare e/o attestare l'idoneità statica/sismica del fabbricato che non compete in questa sede, all'esperto, rilasciare.

Stesse considerazioni valgono in ordine alle conformità degli impianti, in assenza delle quali l'eventuale aggiudicatario ove necessario e/o ritenuto opportuno dallo stesso, provvederà in autonomia.

Sarà onere dell'aggiudicatario, reso edotto di qualsivoglia criticità in merito alle suddette certificazioni e/o conformità, provvedere in tal senso a propria cura e spese, stante la natura peculiare dell'eventuale alienazione e conseguente trasferimento operata nell'ambito del processo esecutivo.

Punt n. 2 – criticità edilizia per non conformità tra l'elaborato grafico allegato alla C.E. in sanatoria n.246/00 (pag. 4 e 5 par. 8.1 perizia agli atti)

Non spetta all'esperto stimatore, salvo specifico incarico del Giudice, presentare pratiche edilizie tese alla risoluzione di criticità rilevate in sede di redazione della perizia giudiziaria.

Certamente compito dell'esperto stimatore è dare la massima trasparenza sulle criticità rilevate e avanzare le sue ipotesi risolutive che, possono essere proposte in questa sede in quanto, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario, risolvere successivamente le difformità anticipate dall'esperto, di concerto con l'ufficio tecnico comunale.



Punto n. 3 – criticità edilizia ampliamento p. S1° e diversa distribuzione spazi interni

Non si comprende quale osservazione critica venga sollevata.

La difformità è stata evidenziata nella perizia agli atti.

Appare evidente che qualsivoglia difformità sia a carico dell'eventuale aggiudicatario perché la perizia giudiziaria deve solo dare contezza delle difformità riscontrate e quantificarne i costi per l'eliminazione.

Punto n. 4 – criticità edilizia per realizzazione di soppalco e portico

Non si comprende quale osservazione critica venga sollevata.

La difformità è stata evidenziata nella perizia a pag. 6 della perizia in atti.

Si ribadisce che la risoluzione delle difformità siano a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Punto n. 5 – criticità edilizia su locale garage

Le difformità sono state evidenziate nella perizia a pag. 7 della perizia in atti e non si comprende quale osservazione critica venga sollevata.

Alcun titolo edilizio è stato rinvenuto per la costruzione del locale interrato, tantomeno si è parlato di un fascicolo fuori posto e conseguentemente, la difformità è stata trattata anche in termini di soluzione, nella perizia giudiziaria.

Lettera C Punto n. 1 – locali al p. S1°

Sfugge al tecnico il motivo per il quale l'avvocato di parte debitrice, abbia evidenziato una manchevolezza dello scrivente sul punto in questione ove, si consideri che, le reclamate difformità, sono state puntualmente evidenziate nella perizia agli atti, pag. 6 e 7.

Lettera C Punto n. 2 – vano finestra al p. 1°

Sfugge al tecnico il motivo per il quale l'avvocato, abbia evidenziato una manchevolezza sul punto in questione, avendo lo scrivente, nella



Tribunale di Tivoli

Esecuzione Immobiliare Forzata R.G.E. n° 000256/23

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

planimetria dello stato dei luoghi allegata alla perizia, individuato puntualmente il vano finestra.

La lamentata difformità è stata considerata dallo scrivente come ricompresa nelle criticità analizzate nel precedente punto 2; qualora invece la difformità fosse da attribuire ad un'attività edilizia postuma alla sanatoria, allora potrà trovare ingresso nell'eventuale denuncia da presentarsi ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01, per le difformità già evidenziate al punto 3.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tanto si doveva.

Tivoli, 04/10/2024

l'esperto stimatore

Geom. Ing. Marco Sabbatini

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto stimatore nominato: **Ing. Marco Sabbatini** Via A. del Re n° 9 - 00019 Tivoli

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

