

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



# TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 596/13

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Unicredit s.p.a.

DEBITORE:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina LIBERATI

CUSTODE:

I.V.G. di Roma s.r.l.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CONSULENZA GIUDIZIARIA INTEGRATIVA

TECNICO INCARICATO:

**Ing. Marco SABBATINI**

CF: SBBMRC73P07L182V

con studio in TIVOLI (RM) Via A. Del Re, 9

telefono: 3356178575

email: studiosabbatini@gmail.com

pec: marco.sabbatini@pec.ording.roma.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

esperto estimatore: Ing. Marco SABBATINI



Nella relazione di controllo aggiornata del 07/03/22, il custode nominato I.V.G. s.r.l., evidenziava che: "(...) riguardo invece ai rimanenti lotti, ad eccezione del lotto 2, si osserva che gli elaborati non approfondiscono i punti 5 e 6 dei quesiti; in particolare lo stimatore riferisce che essi sono conformi alla licenza/concessione edilizia del 1978 prot. 1077 e alla domanda in sanatoria del 1986 prot. 964 (nonché per il solo lotto 3, domanda di condono edilizio del 1995 prot. 560), titolo tuttavia non ancora rilasciato. Pertanto, atteso che, allo stato, i beni non possono essere dichiarati condonati per il mancato rilascio della relativa concessione, si deve ritenere che essi non siano conformi all'unico titolo edilizio valido ovvero a quello del 1978. Inoltre, non vengono descritte tali difformità, non viene indicato se dette difformità siano o meno sanabili, anche alla luce della doppia conformità e nulla viene riportato circa l'esito delle pratiche edilizie in sanatoria attualmente presenti presso il Comune ovvero in base a quale norma esse siano state presentate e lo stato del procedimento, le eventuali oblazioni corrisposte o da corrispondere. L'unico bene che parrebbe essere conforme è il solo lotto 2 e cioè l'appartamento sito in Comune di Anticoli Corrado censito al catasto del medesimo Comune al Foglio 13, Part. 1134 sub 8, piano primo, int. 3, c.cat. A/2, vani 6.5"

All'udienza del 14/04/22 il G.E. visti i rilievi del custode, onerava l'esperto di depositare una nota in cui chiarisse con esattezza lo stato edilizio dei lotti 1, 3, 4, precisando quale fosse il titolo che legittimava l'immobile e i mezzi di sanatoria degli abusi riscontrati, alla luce dei rilievi formulati nella relazione del custode del 07.03.2022.

All'udienza del 14/04/2023 il G.E. disponeva la revoca del Ctu in quanto non comparso ed in quanto nulla aveva depositato nel termine indicato; nominava Ctu l'Ing. Marco Sabbatini conferendogli l'incarico, previo suo giuramento nelle forme di rito, di rispondere ai chiarimenti di cui al verbale



del 14.4.2022 e fissava per la trattazione l'udienza del 17.11.2023, nulla disponendo circa l'acconto da riconoscere all'esperto estimatore di nuova nomina.

## OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il pignoramento immobiliare hanno interessato i seguenti cespiti:

- Abitazione sita in Anticoli Corrado, Circonv.ne Colli snc, identificata presso l'AdT di Roma al foglio n. 13 p.lla 1134 sub 6, piano T- S1.

### (LOTTO N. 1)

- Abitazione sita in Anticoli Corrado, Circonv.ne Colli snc, identificata presso l'AdT di Roma al foglio n. 13 p.lla 1134 sub 8, piano 1° int. 3

### (LOTTO N. 2)

- presso l'AdT di Roma al foglio n. 13 p.lla 1134 sub 10, piano 2° int. 5

### (LOTTO N. 3)

- Locale garage sito in Anticoli Corrado, Circonv.ne Colli snc, identificato presso l'AdT di Roma al foglio n. 13 p.lla 1134 sub 5, piano S1°

### (LOTTO N. 4)

- Terreno sito in Anticoli Corrado, identificato presso l'AdT di Roma al foglio n. 12 p.lla 1084

### (LOTTO N. 5)

Nelle more del processo esecutivo veniva escluso il lotto n. 5 mentre, per i restanti lotti sono presenti, nel fascicolo telematico, le perizie più volte oggetto di integrazioni, redatte dall'esperto precedentemente nominato comprensive di allegati.

## ACCERTAMENTI RICHIESTI

Scopo delle analisi che seguono riguarderanno la completezza delle perizie vergate sui lotti n. 1, 3 e 4 con riferimento alle criticità evidenziate nella relazione dal custode.

Nel merito il custode ha ritenuto evidenziare che le perizie depositate non approfondivano i punti 5 e 6 dei quesiti, evidenziando che l'esperto estimatore ha dichiarava i cespiti conformi alla concessione edilizia del 1978 prot. 1077 e alla domanda in sanatoria del 1986 prot. 964 (nonché

per il solo lotto 3, domanda di condono edilizio del 1995 prot. 560), titoli tuttavia non ancora rilasciati.

Pertanto il custode suppone che, i beni non possono essere dichiarati condonati per il mancato rilascio della relativa concessione in sanatoria e perciò si deve ritenere che essi non siano conformi all'unico titolo edilizio valido.

Inoltre, non vengono descritte tali difformità, non viene indicato se dette difformità siano o meno sanabili, anche alla luce della doppia conformità e nulla viene riportato circa l'esito delle pratiche edilizie in sanatoria attualmente presenti presso il comune ovvero in base a quale norma esse siano state presentate e lo stato del procedimento, le eventuali oblazioni corrisposte o da corrispondere.

### **ANALISI DELLE PERIZIE DEPOSITATE**

Si ritiene innanzitutto precisare che non sono condivisibili le conclusioni a cui è pervenuto il custode.

Ai fini della commerciabilità di un bene immobile, è sufficiente indicare in atto di compravendita gli estremi della licenza edilizia, eventualmente rilasciata in sanatoria, ovvero della domanda di sanatoria corredata dalla prova del versamento dei correlati oneri, secondo quanto previsto dall'art. 40 della Legge n. 47 del 1985 e s.m.i. (Corte di cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 8685 del 17/08/1999, Rv. 529350; Corte di cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 23541 del 09/10/2017, Rv. 645580; nonché Corte di cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 20258 del 18/09/2009, Rv. 609669).

Perciò e a maggior ragione in sede di vendita giudiziaria esecutiva, i cespiti sono certamente commerciabili e le verifiche di conformità vanno eseguite sui titoli edilizie rilasciati nonché sulle domande di sanatoria avanzate.

**Per quanto al Lotto n. 1**, l'esperto dichiara a pag. 5 p.to 5 e a pag. 7 p.to 9 che: *"(..) la costruzione di cui al lotto n. 1 è conforme alla licenza/concessione edilizia anno 1978 del 28.07.1978 prot.1077 e alla*



domanda di sanatoria prot. 964 del 28.03.1986 per la quale non è ancora stata rilasciata Concessione in sanatoria".

Infine a pag. 9 stima i costi relativi alla definizione della domanda di sanatoria prot. 964/78 e, più precisamente:" (...) per tutto ciò, è stata presentata domanda di Sanatoria Edilizia al comune di Anticoli Corrado in data 28.03.1986 prot. 964, non è ancora stata ritirata concessione in sanatoria in quanto la pratica deve essere completata, il sottoscritto CTU, ritiene che la stessa possa essere completata per un importo complessivo pari a Euro 1.500,00 (millecinquecento/00) che verranno detratte dal valore di stima".

**Per quanto al Lotto n. 3**, l'esperto dichiara a pag. 5 p.to 5 e a pag. 7 p.to 9 che: "(...) la costruzione di cui al lotto n. 3 è conforme alla licenza/concessione edilizia anno 1978 del 28.07.1978 prot.1077 e alla domanda di condono edilizio del 28.02.1995 prot.560 per i sub 10 sulla p.lla 1134 F. 13 non è ancora stato rilasciato il permesso di costruire".

Infine a pag. 9 stima i costi relativi alla definizione della domanda di sanatoria e, più precisamente:" (...) l'unità immobiliare in oggetto risulta accatastata come soffitta ma deve essere accatastata come abitazione per completare la pratica di sanatoria edilizia. Per completare la pratica si prevede una spesa di € 2.000,00 che verranno decurtate sulla stima del bene.

**Per quanto al Lotto n. 4**, l'esperto dichiara a pag. 5 p.to 5 e a pag. 7 p.to 9 che: "(...) la costruzione di cui al lotto n. 4 è conforme alla licenza/concessione edilizia anno 1978 del 28.07.1978 prot.1077 domanda di condono edilizio del 20.03.1986 prot.964 per il sub 5 sulla p.lla 1134 F. 13 non è ancora stato rilasciato il permesso di costruire.

Infine a pag. 9 stima i costi relativi alla definizione della domanda di sanatoria prot. 964/78 e, più precisamente:" (...) per tutto ciò, è stata presentata domanda di Sanatoria Edilizia al comune di Anticoli Corrado in data 28.03.1986 prot. 964, non è ancora stata ritirata concessione in





sanatoria in quanto la pratica deve essere completata, il sottoscritto CTU, ritiene che la stessa possa essere completata per un importo complessivo pari a Euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00).

## CONCLUSIONI

L'esperto estimatore, per quanto attiene alle verifiche a lui demandate, ritiene che l'esperto precedentemente nominato abbia risposto ai quesiti 5 e 6 quindi, ritiene infondate le criticità rilevate dal custode.

L'esperto rimane a disposizione nel caso il Giudice ritenga necessario verificare la correttezza delle analisi tecniche espresse nella relazione peritale agli atti, anche attraverso un incarico specifico al fine di eseguire le verifiche di conformità che non potranno prescindere da un sopralluogo sui cespiti e un accesso agli atti presso il comune per estrarre la documentazione che, anche se allegata dal precedente estimatore, appare di non facile e immediata lettura.

È rimessa altresì alla determinazione del Giudice, la necessità di una rielaborazione e revisione completa dell'elaborato peritale, perfettibile in leggibilità e completezza espositiva.

Tivoli, lì 05/07/2023

L'esperto estimatore  
Ing. Marco SABBATINI