



**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Il Giudice dell'esecuzione

letta l'istanza depositata il 4.10.2019, con la quale il Custode e Delegato, Avv. Carmen Augello, premesso di aver pubblicato avviso di vendita del compendio pignorato, costituito dai lotti nn. 1 e 2, così come individuati nella relazione di stima a firma dell'ing. Onofrio Puglisi del 5.09.2017 e della successiva integrazione relativa al lotto n.1 depositata dal ctu in data 6.11.2017, vendita fissata per il 6.12.2019, ha chiesto al G. Es. chiarimenti in ordine al prezzo base praticabile in relazione al lotto 1 (immobile sito in Lampedusa, c.da Dogana snc, in Catasto al Foglio 15, mappale 667, subalterni 2-4);

rilevato che il Delegato ha indicato quale prezzo base del lotto 1 la somma di € 407.639,56, con offerta minima per l'aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base) pari a € 305.729,67 e aumento minimo di € 2.000,00;

rilevato che già nella relazione di stima, depositata in data 24.9.2017, l'esperto stimatore ha ravvisato, in ordine al lotto 1, *“che non vi è rispondenza con lo stato attuale. Infatti sebbene siano state rispettate le dimensioni planovolumetriche del disegno architettonico il fabbricato risulta trovarsi in uno stato di abuso edilizio in quanto il corpo di fabbrica previsto interrato adesso si trova completamente libero del terreno circostante e altimetricamente al piano terra, a quota della via della Via Lattea, e il soprastante piano adibito ad abitazione si trova a quota primo piano. A questo si aggiunge che l'originario piano interrato che doveva essere adibito ad autorimessa e deposito, oggi ha destinazione abitazione con annesso box auto e deposito. Quindi esiste un'irregolarità edilizia e un abuso consistente in un aumento del numero di piani fuori terra (massimo consentito dallo strumento urbanistico 1 piano fuori terra), in un aumento della volumetria prevista in progetto e in una variazione di destinazione d'uso. A questo va aggiunto che è stato violato il vincolo paesaggistico a norma del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 non essendo stato richiesto preventivamente il Nulla Osta all'ente preposto alla tutela. A norma del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni come recepito con varianti, modifiche ed integrazioni dalla L.R. Sicilia n. 16 del 10.08.2016 e dei vigenti strumenti urbanistici (P.D.F. e Piano Paesaggistico delle Isole Pelagie di cui al Decreto Assessoriale n. 18 del 17/11/2013) del comune di Lampedusa e Linosa l'abuso edilizio viene classificato come totale difformità ai sensi dell'articolo 31 comma 1 e dell'art. 32 comma 5 del DPR 380 sopra citato e non vi è alcuna possibilità di sanatoria amministrativa con il pagamento dell'oblazione a norma del comma 1 dell'articolo 36 del DPR 380 venendo a mancare la doppia conformità in quanto sono superati i limiti massimi dei parametri urbanistici previsti dallo strumento*



*urbanistico vigenti al momento dell'abuso e allo stato attuale per cui l'immobile abusivo potrebbe essere soggetto ad ordinanza di demolizione.” (cfr. pag. 10 relazione di stima del lotto 1, a firma dell'ing. Onofrio Puglisi);*

rilevato, poi, che nella relazione integrativa, depositata in data 6.11.2017, l'esperto stimatore ha precisato che *“In presenza di abusi edilizi la normativa urbanistica vigente prevede l'applicazione di azioni repressive rivolte al rispetto della legalità, alla salvaguardia del territorio e alla tutela dell'ambiente. Viene pertanto comminato a carico del trasgressore il pagamento di una sanzione pecuniaria quando la demolizione arrecherebbe pregiudizio statico alla parte realizzata in conformità o in presenza di titolo edilizio oppure quando non vi è possibilità del ripristino dello stato antecedente l'esecuzione delle opere abusive e, alternativamente, viene comminata l'ordinanza di demolizione o la remissione in pristino. Nel caso particolare che ci riguarda siamo in presenza di un abuso edilizio ove è possibile procedere con il ripristino dello stato dei luoghi ma ciò a fronte di un onere economico eccessivamente gravoso dovuto alla necessità di eseguire lavori sia per la demolizione delle opere esistenti sia per la ricostruzione di quelle occorrenti per riportare gli immobili nelle condizioni in cui si trovavano prima dell'abuso a cui va aggiunto il deprezzamento dell'abitazione che avrà il valore commerciale di un magazzino seminterrato decisamente inferiore rispetto a quello stimato nella relazione peritale.” (cfr. pag. 6 relazione integrativa a firma dell'ing. Onofrio Puglisi);*

rilevato, dunque, che dalla disamina delle relazioni tecniche a firma dell'esperto stimatore risulta che l'immobile sito in Lampedusa, c.da Dogana (in Catasto al Foglio 15, mappale 667, subalterni 2-4) è affetto da abusi edilizi non sanabili se non mediante riduzione in pristino, previa demolizione delle parti abusive di fabbricato;

ritenuto che l'alea della demolizione e i relativi costi, seppure ad oggi il Comune di Lampedusa e Linosa non abbia emesso ordine di demolizione, non può gravare in capo all'eventuale aggiudicatario dell'immobile, atteso che si verserebbe in ipotesi di *aliud pro alio*, censurabile con annullamento dell'aggiudicazione;

rilevato che la relazione integrativa provvede alla stima dei costi di demolizione delle parti abusive del fabbricato in questione, quantificati in complessivi € 91.004,00, nonché alla stima dell'immobile che residuerebbe in conformità agli strumenti urbanistici, pari a € 52.780,00, senza tuttavia indicare il valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova decurtato di una congrua percentuale per l'insanabilità di talune delle sue parti;

ritenuto che l'avviso di vendita non contiene alcun riferimento alle circostanze sopra rappresentate, e che, pertanto, occorre sospendere le operazioni di vendita fissate per il prossimo 6.12.2019 limitatamente al Lotto n. 1;

ritenuto che deve essere rideterminato il valore dell'immobile, applicando al valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova una congrua decurtazione in ragione della parziale insanabilità;

ritenuto necessario disporre pertanto il richiamo dell'Esperto stimatore, affinché, sotto il vincolo del già prestato giuramento, proceda a individuare l'esatto valore di stima dell'immobile di cui al lotto 1;



P.Q.M.

dispone la sospensione della vendita fissata per il prossimo 6 dicembre 2019 con riferimento al lotto n. 1, invitando il Delegato a compiere tutti gli adempimenti necessari al fine richiesto;

dispone che l'Esperto stimatore provveda ad individuare l'esatto valore di stima dell'immobile di cui al lotto 1 mediante relazione integrativa da depositare nel termine di 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;

fissa l'udienza del 14 gennaio 2020, ore 10.00.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza, nonché per l'immediata comunicazione del presente provvedimento alle parti, al Custode e al Professionista delegato e all'Esperto stimatore, ing. Onofrio Puglisi.

Agrigento, 5 novembre 2019

Il Giudice dell'esecuzione

*Rossana Musumeci*

