
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

DOBANK S.P.A.

contro

N. Gen. Rep. 140/2016

Giudice Dr. ssa ROSSANA MUSUMECI

INTEGRAZIONE N. 2 DI PERIZIA

LOTTO N° 1

Tecnico incaricato: Ing. ONOFRIO PUGLISI

*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 468
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 879
C.F. PGLNFR53A29E209W- P.Iva 00590490843*

*con studio in Grotte (Agrigento) Via Orsini 10
telefono: 0922945580
cellulare: 3397383813
fax: 0922945580*

email: puglisiingonofrio@gmail.com



RELAZIONE INTEGRATIVA N. 2

**relativa al lotto n. 1 - immobile sito in Lampedusa
c.da Dogana, via della via Lattea snc, in catasto al
foglio 15, particella 667 sub 2 e sub 4**

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Rossana Musumeci a seguito dei chiarimenti chiesti dal Custode e Delegato alla vendita in ordine al prezzo base praticabile per il lotto n. 1 relativo agli immobili siti in Lampedusa,

- *“ 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 l'annullamento dell'aggiudicazione ”;*
- *“ 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 “;*

con provvedimento del 5 novembre 2019 notificato il 6 novembre 2019, ha disposto la sospensione della vendita e il richiamo dell'Esperto stimatore affinché 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 notifica del provvedimento.

Giudice Dr. ssa Maria Cultrera
Perito: Ing. ONOFRIO PUGLISI



Il CTU relaziona quanto segue premettendo :

- Sulla base della documentazione in atti, dell'esame della documentazione acquisita presso gli uffici competenti e degli accertamenti eseguiti sul posto e vista la normativa vigente in materia, il CTU rilevava una difformità urbanistica del fabbricato di cui al lotto n. 1 non sanabile ai sensi del comma 1 dell'art. 36 del DPR 380/2001 come recepito con varianti, modifiche ed integrazioni dalla L.R. Sicilia 10 agosto 2016 n. 16 in quanto non vi era possibilità dell'accertamento della doppia conformità. Vale a dire che l'abuso edilizio commesso doveva risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria, sia al momento in cui è stato realizzato l'intervento. Pertanto l'immobile poteva essere soggetto ad eventuale ordinanza di demolizione.

Come espresso nella relazione di stima, l'applicazione del comma 2 dell'art. 33 del richiamato DPR 380/2001 consente di potere evitare l'eventualità di un probabile ordine di demolizione dietro il pagamento di una sanzione pecuniaria, "fiscalizzazione", prevista nel medesimo articolo. Inoltre l'illecito edilizio commesso comporta la violazione del vincolo paesaggistico che però è regolarizzabile ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. e dell'art. 4 del D.I. 26.09.1997 dietro pagamento di una sanzione pecuniaria. Pertanto il CTU, applicate le decurtazioni per eventuali spese a carico dell'acquirente per la regolarizzazione edilizia, ha determinato il valore commerciale del bene in oggetto da proporre per la vendita.

- Il Giudice dell'esecuzione pro tempore, Dott.ssa Maria Cultrera, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 5.10.2017, aveva disposto il richiamo del C.T.U per

Giudice Dr. ssa Maria Cultrera
Perito: Ing. ONOFRIO PUGLISI



- rendere chiarimenti riguardo la possibilità del ripristino dello stato dei luoghi.

Nella relazione integrativa il C.T.U. ha espresso parere positivo sulla possibilità di ripristino dello stato dei luoghi determinandone anche il gravoso ammontare dell'onere economico che comportava l'intervento e il probabile ridottissimo prezzo di vendita che avrebbe avuto l'immobile riportato, eventualmente, nello stato quo ante.

Sono stati resi, inoltre, ulteriori chiarimenti riguardanti le considerazioni assunte come valide che hanno indotto il CTU a ritenere il fabbricato vendibile per cui ne aveva stimato il probabile prezzo di vendita.

Infatti dalle sentenze citate emerge che l'impossibilità della rimessione in pristino implica anche discrezionalità di un'amministrazione in quanto nel concetto di impossibilità va inteso anche, con buon senso, anche l'inutilità o anche l'eccessiva sproporzione tra il costo del ripristino e la sua utilità per l'interesse pubblico sebbene l'enorme lasso di tempo, oltre un ventennio, senza che sia intervenuto alcun interesse e nessuna azione di repressione dell'abuso, metterebbe la pubblica amministrazione in una situazione di difficoltà dovendo dimostrare la persistenza dell'interesse pubblico all'applicazione dell'azione demolitoria. Tale situazione nel caso concreto risulta più aggravata per la presenza nella stessa zona di diversi altri fabbricati che si trovano in condizioni analoghe. Inoltre l'interesse dell'amministrazione pubblica sarebbe quella di incamerare di oneri di regolarizzazione degli abusi e di salvaguardare il patrimonio immobiliare esistente.

Per quanto riguarda la commerciabilità del bene, secondo gli attuali orientamenti, il pagamento della sanzione pecuniaria in ordine agli abusi commessi legittima la regolarizzazione edilizia-urbanistica ed igienico-sanitaria. Infatti, come espresso nella relazione integrativa, l'art. 41 della legge 47/85 al comma 1 dispone che la prova

Giudice Dr. ssa Maria Cultrera
Perito: Ing. ONOFRIO PUGLISI



dell'integrale adempimento delle sanzioni pecuniarie sia necessaria per la commerciabilità dei beni e al comma 2 dispone che il pagamento delle sanzioni pecuniarie produce gli effetti di cui al penultimo comma dell'art. 35, cioè che l'opera è sanata e può conseguire il certificato di agibilità.

Si aggiunge ancora che il comma 2 dell'art. 46 del DPR 380/2001 dispone che gli immobili abusivi non suscettibili di concessione edilizia in sanatoria sono comunque commerciabili purché ai relativi atti di alienazione venga allegata la prova dell'avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria.

Alla luce delle superiori premesse e delle considerazioni fatte, il fabbricato in esame costituente il lotto n. 1 si trova in uno stato di fatto di particolare incertezza, nel senso che da oltre un ventennio perdura la totale assenza di interesse da parte del comune di Lampedusa e Linosa a sopprimere l'abuso esistente e possibilmente non lo sarà mai. D'altro canto però è pur vero che vi può essere la lontana probabilità che possa essere comminata l'ordinanza di demolizione o di ripristino dello stato dei luoghi.

Tenuto conto che il rischio non può gravare per intero sull'acquirente il Giudice dell'esecuzione ha richiesto al CTU di rideterminare il valore dell'immobile nella situazione di fatto in cui si trova applicando una congrua decurtazione percentuale in ragione della parziale insanabilità.

Pertanto, considerato che l'immobile si trova in condizioni di vendibilità nello stato di fatto in cui si trova attualmente ma che vi sarebbe anche la benché minima possibilità che lo stesso possa essere soggetto a ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi che comporterebbe sia l'esecuzione di onerosi lavori che il deprezzamento dell'intero immobile, in particolare del piano terra che da appartamento diventerebbe magazzino, si ritiene congrua l'applicazione di un deprezzamento pari al 50 per cento al prezzo unitario di vendita già stimato nella relazione peritale.

- | | |
|---|-------------------------|
| ➤ Immobilie A. Abitazione in villino a P.T. | € 1.150,00 / mq. |
| ➤ Immobilie B. Abitazione in villino a 1° P. | € 2.600,00 / mq. |
| ➤ Sistemazione esterna (piazzale, recinzione) | € 1.225,00 / mq. |

Giudice Dr. ssa Maria Cultrera
Perito: Ing. ONOFRIO PUGLISI



8.3 Valutazioni degli immobili

Identificativo	Immobile	Superficie Lorda mq.	Valore Unitario €/mq	Valore intero €.
A	Abitazione	100,60	1.150,00	115.690,00
B	Abitazione	105,65	2.600,00	274.690,00
C	Piazzale pertinenza del fabbricato	8,84	1.225,00	10.829,00
Valore complessivo del lotto				€. 401.209,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	€. 60.181,35
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€. 40.129,24
Spese tecniche e tributi di regolarizzazione catastale	€. 800,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	NESSUNO
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente.	NESSUNA

Giudice Dr. ssa Maria Cultrera
Perito: Ing. ONOFRIO PUGLISI



8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano con le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura :

€. 401.209,00 - €. 60.181,35

€. 341.027,65

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano con le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente :

€. 401.209,00 - (€.60.181,35 + €. 40.129,24 + €. 800,00)

€. 300.098,41

Il CTU ritenendo di avere dato risposta al quesito posto dal Sig. Giudice rimette la presente relazione integrativa rimanendo a disposizione.

Grotte, 04/12/2019

Il CTU

(Ing. Onofrio Puglisi)



Giudice Dr. ssa Maria Cultrera
Perito: Ing. ONOFRIO PUGLISI

