

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura n. 414/2021 R.G.E.

All'III.mo Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Maria Cristina La Barbera
Esecuzione immobiliare promossa da

RED SEA SPV SRL

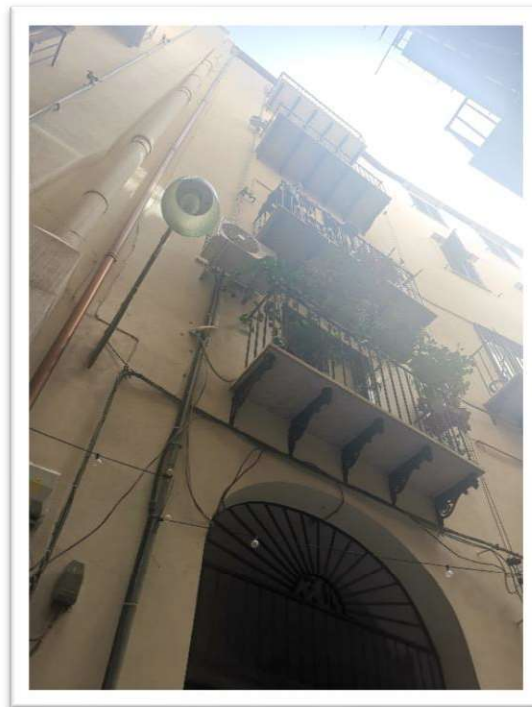
rappresentata e difesa dall'Avv. Patrizia Zingone

contro



INTEGRAZIONE

ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Appartamento sito nel comune di Palermo (PA), Salita S. Antonio n. 6, piano 4-5.

IL C.T.U.
Arch. Laura Dominici



Procedura Esecutiva n. 414/2021
RED SEA SPV SRL [REDACTED]
G.E. Dott.ssa Maria Cristina La Barbera

INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO IN
OGGETTO CON RISPOSTA AL SEGUENTE QUESITO:

**“l'esperto accerti l'intervenuta definizione del procedimento
(decreto di citazione a giudizio del 12/02/2013 emesso nei
confronti del debitore esecutato [REDACTED])...,
avendo cura di verificare l'eventuale emissione di ordine di
demolizione”.**

Per rispondere al presente quesito il C.T.U. ha riesaminato tutti i
documenti visionati in data 19/06/2024, quando aveva avuto accesso
ai fascicoli disponibili presso i locali di Città Storica Foro Umberto I
n.14 e le veniva concesso di effettuare delle fotografie, e
successivamente ricontrollati attentamente.

Da questi si attestavano gli abusi edilizi dettagliatamente descritti nella
relazione tecnica d'ufficio depositata telematicamente in data 18
dicembre 2024, allegata alla presente.

Relativamente al decreto di citazione a giudizio del 12/02/2013,
emesso nei confronti del debitore esecutato [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], si può, ragionevolmente, appurare l'intervenuta definizione
del procedimento.

Il C.T.U., ha verificato che l'atto è stato correttamente emesso e
notificato, procedendo all'esame dei suoi contenuti essenziali (reato,
imputato, data udienza, avvisi) e della validità della notifica entro i



Procedura Esecutiva n. 414/2021
RED SEA SPV SRL contro [REDACTED]
G.E. Dott.ssa Maria Cristina La Barbera

termini di legge (60/45 giorni prima dell'udienza), per confermare che il processo è stato legittimamente iniziato davanti al Tribunale Monocratico, come stabilito dall'Art. 552 c.p.p., accertando la corretta sequenza degli atti e la completezza formale del decreto.

Dall'esame degli atti emerge l'assenza di una sentenza definitiva con conseguente condanna.

Anche se il procedimento è stato correttamente definito ma senza condanna, non può essere stato emesso l'ordine di demolizione penale, anche indipendentemente dal fatto che l'imputato fosse stato o meno reperibile.

Inoltre, un procedimento penale per abusi edilizi con decreto di citazione a giudizio del 12/02/2013, se non si è concluso con una sentenza di condanna definitiva, oggi è certamente prescritto.

I reati edilizi (art. 44 DPR 380/2001) sono contravvenzioni.

Il termine di prescrizione è:

- 4 anni ordinari (art. 157 c.p.)
- 5 anni se vi è stato almeno un atto interruttivo (e il decreto di citazione a giudizio è atto interruttivo)

Quindi il termine massimo è 5 anni.

Per gli abusi edilizi la prescrizione decorre dalla cessazione della permanenza, cioè dalla fine dei lavori abusivi.

Non decorre dalla data del decreto, ma il decreto interrompe il termine e fa decorrere un nuovo termine massimo di 5 anni.

Quindi, essendo il decreto di citazione datato 12/02/2013 e il termine



Procedura Esecutiva n. 414/2021
RED SEA SPV SRL contro [REDACTED]
G.E. Dott.ssa Maria Cristina La Barbera

massimo dopo l'interruzione di 5 anni la prescrizione è maturata al più tardi il 12/02/2018.

Di conseguenza, in assenza di condanna e di sentenza definitiva il reato è oggi sicuramente prescritto, dal punto di vista penale.

Anche se non è stato emesso l'ordine di demolizione penale, resta fermo che il Comune può emettere l'ordine di demolizione amministrativo, salvo che l'abuso sia stato sanato e dato che gli abusi in oggetto non sono sanabili, deve essere ripristinato lo stato dei luoghi come descritto e quantificato nella C.T.U. depositata telematicamente in data 18 dicembre 2024, allegata alla presente.

Per scongiurare l'ipotesi eccezionale (praticamente inesistente), di un ordine di demolizione amministrativo emesso in data successiva al 19/06/2024, il C.T.U. faceva nuovamente richiesta tramite lo Sportello telematico per l'Edilizia del Comune di Palermo (PA), all'ufficio Ufficio autonomo SACE Accesso Atti, della certificazione attestante la concessione edilizia dell'immobile, il certificato di agibilità, nonché eventuali altri titoli abilitativi pendenti o pregressi (All. A) e chiedendo espressamente informazioni sull'esistenza di un ordine di demolizione emesso per l'immobile in oggetto, mediante email e PEC del 05/06/2026 agli uffici competenti (All. B e All. C).

Inoltre il C.T.U., precedentemente, ha cercato di contattare i tecnici che avevano seguito la pratica (prendendo i dati dai fascicoli esaminati), appurando che questi non si occupano più di quelle tipologie di documenti.



Considerato il periodo festivo, con conseguente esiguità dei giorni lavorativi effettivi, in attesa di una risposta dagli uffici competenti, il C.T.U. può ragionevolmente dichiarare che si può procedere alla vendita dell'immobile staggito in quanto gli abusi edilizi realizzati nell'immobile pignorato, eventualmente oggetto di un potenziale ordine di demolizione, vanno regolarizzati con la loro demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi preesistente.

Il costo della regolarizzazione di tali abusi, è stato determinato in risposta al quesito n. 6 della C.T.U. depositata telematicamente in data 18 dicembre 2024, allegata alla presente.

Si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta e pertanto l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.

Il C.T.U. si riserva di comunicare, tempestivamente, al Giudice, l'eventuale risposta da parte degli uffici del centro storico.

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Palermo, 07/01/2026

Arch. Laura Dominici

C.T.U.

