

Architetto Filippo Zerilli

Via Trento n. 14 - 90018 Termini Imerese (PA)

Tel. 091/6376560

Cell. 347/7112253

PEC : filippo.zerilli@archiworldpec.it

OGGETTO: Risposta alle osservazioni dell'Avv. Rosario Pendolino procuratore del creditore procedente nella Esec. Imm. N. 154/2024.

Il sottoscritto Arch. Filippo Zerilli, nominato esperto stimatore nella causa indicata in oggetto, lette le osservazioni a firma dell'Avv. Rosario Pendolino, così replica in ordine al lotto n. 2 – parcheggio abusivo:

➤ L'ordinanza della Suprema Corte di Cassazione n. 3548 del 2025 citata dal procuratore ribadisce un principio da sempre ottemperato dal sottoscritto, ovvero di verificare le irregolarità edilizie ed urbanistiche, segnalare quelle sanabili, ex artt. 36/46 del DPR 380/2001, o, in alternativa, calcolare i costi di demolizione dell'immobile abusivo così da sottrarli al valore dell'area di sedime e/o del restante fabbricato accertato come legittimo. Nel caso di specie l'irregolarità riscontrata, realizzazione di un parcheggio di circa mq 3.335 nella fascia di inedificabilità assoluta e di rispetto dei 150 metri dalla battigia, non consente, neppure ai sensi dell'art. 46 del DPR 380/2001, la sua regolarizzazione. Ricorda che la proposizione del condono edilizio ex post è possibile, secondo i dettami dello stesso art. 46, invocando, entro 120 dal decreto di trasferimento, l'ultima legge sul condono, la 326/2003, che accorda l'accessibilità alla procedura speciale solo per gli abusi commessi entro il 31.03.2003 con esclusione dei manufatti realizzati in aree sottoposte a vicoli. Il parcheggio fu costruito, basta osservare le foto messe a disposizione da "Google Earth", tra gli anni 2016-2017 all'interno di un'area vincolata ad inedificabilità ed a tutela della costa, il che esclude, in modo categorico, tale possibilità. Né può immaginarsi la demolizione, atteso che la quota pignorata è di soli 65/35.343 indivisi; la quota indivisa, difatti, non permette di localizzare, cioè di delimitare una precisa area così da prescriverne la rimessa in pristino. L'esperto stimatore, per altro, non può calcolare i costi di demolizione dell'intero parcheggio perché deve rispettare la proprietà degli altri quotisti non pignorati che, giustamente, possono

decidere di non demolire, vista l'insussistenza di una intimazione da parte delle autorità; né può determinare, per conseguenza, i costi di demolizione ascrivibili alla quota di 65/35.343 perché è impossibile sapere quale frazione di parcheggio riportare allo *status quo ante*. Da tutte queste argomentazioni discende l'oggettiva impossibilità di stima e di conseguente vendita dell'infinitesima porzione di parcheggio pignorato.

In merito al lotto n. 7 – terreno con convenzione scaduta:

- Che dopo attento studio dei documenti posti a corredo della CTU, il sottoscritto, conferma che la convenzione tra la ditta lottizzante ed il Comune di Campofelice di Roccella, stipulata nel 2012 è, in effetti, scaduta; che la strada non è stata ancora ceduta e che le considerazioni espresse dal procuratore, anche attraverso la citazione di giurisprudenza di merito, possono trovare accoglienza. L'esperto, tuttavia, fa presente che la p.lla 2028 è prevista come strada di Piano Regolatore Generale, così recita il certificato di destinazione urbanistica accluso in allegato n. 7 e che al momento del sopralluogo appariva ben delimitata, pavimentata con sterrato bituminoso ed esercitava già la funzione di strada, ma ad "uso interno", della lottizzazione (foto n. 29-32 in allegato n. 7) mettendo in comunicazione il parcheggio lato monte, sub 45, con quello lato mare del villaggio, sub 46.

Il possibile acquirente, dunque, deve sapere che comperato il "terreno" potrà vederselo espropriato per pubblica utilità, ma soprattutto dovrà informare il Comune dell'avvenuta prescrizione decennale della convenzione stipulata nel 2012 con il lottizzante, così di quella quinquennale relativa alla cessione gratuita di aree alla pubblica amministrazione.

Anche la stima proposta dal procuratore appare accoglibile ed è così determinata:

€ 4,87/mq (prezzo unitario) x mq 1.485 (superficie del terreno) = € 7.228,95.

A questa somma va applicato un deprezzamento del 30% per incertezza giuridica: € 7.228,95 x – 30% = € 5.060,26 che forma il prezzo a base d'asta del lotto n. 7.

Tanto doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Termini Imerese, li 05.07.2025

Arch. Filippo Zerilli