
TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE
Sezione Fallimentare

GIUDICE DELEGATO

Dott.sa Giovanna Debernardi



Fallimento n. 17/2021 in danno a "XXXXX".



Tecnico Incaricato:

Arch. Filippo Zerilli, Via Trovatelli n. 49 Trabia (PA).



Curatore:

Avv. Davide Garretto.



PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Filippo Zerilli, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Palermo al n° 2103 ed all'Albo dei CC.TT.UU. del Tribunale di Termini Imerese al n. 25, ha ricevuto l'incarico, in data 28.05.2021, da parte del curatore fallimentare, Avv. Davide Garretto, di effettuare la stima del seguente compendio immobiliare, acquisito alla massa del fallimento a seguito della sentenza dichiarativa di fallimento n. 19/2021 del 06.04.2021, a ministero del Tribunale di Termini Imerese:

- 1) fabbricato in Cerda nella Via Tenente Ilardi n. 39-41, distinto in catasto al M.U. con la p.lla 1180, Cat. A/6 (Casa rurale), Cl. 3[^], consistenza di vani 3 e rendita di € 74,37, composto da P.T., 1° e 2° piano;
- 2) fondo ubicato in territorio di Cerda, distinto in catasto terreni al foglio di mappa n. 11 con la p.lla 16, ficondindeto di 1[^] classe, consistenza di 186 mq, rendita dominicale di € 2,35 ed agraria di € 0,58;
- 3) fondo ubicato in territorio di Termini Imerese, C/da Canna, distinto in catasto terreni al foglio di mappa n. 64 con la p.lla 358, seminativo di 3[^] classe, consistenza di 3.164 mq, rendita dominicale di € 14,71 ed

agraria di € 4,90.

SOPRALLUOGO

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il consulente, si è recato in Cerda ed in territorio del Comune di Termini Imerese, C/da Canna, ove ha effettuato la ricognizione ed ispezione del fabbricato e dei terreni, ha preso appunti su fogli separati e scattato diverse fotografie.

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Lotto 1 - Fabbricato in Cerda, Via Tenente Ilardi n. 39-41, distinto al M.U. con la p.lla 1180, Cat. A/6 (Casa rurale), Cl. 3[^], consistenza di vani 3 e rendita di € 74,37, composto da P.T., 1° e 2° piano.

Il primo tessuto urbano di Cerda era costituito da un nucleo di case con una chiesa ed alcuni magazzini, come documentato a far data dal 1626 allorquando fu rinvenuto un atto di compravendita avente ad oggetto un immobile. Si trattava, pertanto, di un piccolo borgo, forse chiamato "Taverna nuova" o "Fondaco nuovo", probabilmente per indicarne la funzione di stazione di sosta per coloro che dovevano inoltrarsi verso le Madonie o l'interno della Sicilia.

Dalla famiglia *Bardi* il feudo passò alla famiglia *San Esteban y de la Cerda*, signore di Calcusa Vallelunga e di Fontana Murata, dal quale deriva il nome della città.

Giuseppe Santostefano, capitano di ventura a riposo, fu nominato marchese dal re Filippo IV, ottenendo la *licentia populandi*, ovvero l'autorizzazione ad inurbare quel territorio, cioè a fondarvi una città; egli, nel 1636, promosse l'edificazione delle prime fabbriche che si aggiungevano a quelle del fondaco. La popolazione cerdese ebbe un notevole incremento raggiungendo circa 2.000 abitanti, che diventarono oltre 3.000 intorno al 1860 e superarono le 4.000 unità nel 1870 per attestarsi, negli anni successivi, sui 5.000 abitanti. Ma nel secolo successivo, a causa dell'emigrazione di molte famiglie in cerca di lavoro, si ebbe un freno all'aumento della popolazione che si stabilizzò attorno a 5.000 abitanti ed ancora oggi permangono su questa cifra. Nel XIX

secolo Cerda fu elevata alla dignità di Comune.

Negli ultimi anni è diventata nota al grande pubblico a motivo della sagra del carciofo del quale vi è una vasta produzione, tanto da essere enfatizzata da un monumento, situato nella piazza principale, che riproduce un carciofo in proporzioni colossali. La città di Termini Imerese con i suoi servizi (Tribunale, Commissariato, Agenzia delle Entrate, Sportello INPS, etc., etc.) e l'interporto commerciale si trova a circa 14 Km, mentre Palermo è a circa 40 Km.

Il fabbricato in oggetto è sito in centro urbano, a poche decine di metri dalla piazza principale della città denominata "La Mantia", ove sorgono il palazzo del Municipio e la Chiesa madre, dedicata a Maria SS. Immacolata, costruita tra il XVI ed il XVII secolo, e rimaneggiata nell'Ottocento (si osservino le foto aeree in allegato n. 1).

Confina: a Nord con la Via Tenente Ilardi, dalla quale vi si accede ai civici 39-41; ad Est con fabbricato individuato dalla p.lla 1708 intestato a XXXXXXXXXX; a Sud con proprietà XXXXXXXXXX, p.lla 1178; ad Ovest con edificio segnalato dalla p.lla 1175 ed intestato a XXXXXXXXXX. E' in pessime condizioni fisiche essendo stato costruito antecedentemente al 1940, come attesta la prima denuncia catastale avvenuta nel lontano 13.10.1939 (consulta la planimetria in allegato n. 1). Le foto n. 3-7, accluse in allegato n. 1, mostrano l'assenza della copertura il cui crollo ha causato la rovina di quasi l'intero secondo piano della costruzione. Per motivi di sicurezza, il C.T.U., non ne ha eseguito la perlustrazione ed ispezione interna, nondimeno, attraverso la visione degli esterni, può affermare che l'edificio è inutilizzabile per qualunque scopo. Dal punto di vista urbanistico ricade in zona omogenea "B" del vigente Programma di Fabbricazione (consultalo in allegato n. 1) che è disciplinata dalla seguenti Norme di Attuazione – art. 58:

Per le nuove costruzioni sono consentite:

- ✓ residenze;
- ✓ uffici e negozi;
- ✓ esercizi pubblici e laboratori artigianali non rumorosi.

In tale zona sono ammesse sopraelevazioni, trasformazioni di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione secondo le norme seguenti e nel rispetto

dei contenuti di cui al punto II dell'art. 28 della L.R. 26/5/1973 n. 21.

1 - Tipi edilizi in relazione alle tipologie preesistenti nella zona;

2 - Densità edilizia fondiaria: per lotti non superiori a mq.120 d.e.f. di 9,00 mc/mq; per i lotti superiori a mq.120 d.e.f di 5,00 mc/mq.

Consegue che l'attuale edificio può essere più facilmente demolito e ricostruito con le destinazioni d'uso prima indicate, piuttosto che essere ristrutturato e staticamente adeguato alle norme antisismiche con costi notevolmente maggiori.

In allegato n. 1 è possibile consultare: lo stralcio del Programma di Fabbricazione con indicata la posizione del fabbricato; lo stralcio aerofotogrammetrico con segnalata l'ubicazione del fabbricato; lo stralcio delle Norme di Attuazione; l'estratto di mappa urbana; la planimetria catastale, la visura storico-catastale e le fotografie.

Lotto n. 2 - Fondo agricolo in territorio di Cerda, distinto in catasto terreni al foglio di mappa n. 11 con la p.lla 16, ficondindeto di 1^classe, consistenza di 186 mq, rendita dominicale di € 2,35 ed agraria di € 0,58.

E' ubicato appena fuori il centro edificato, in curva e lungo la strada statale n. 120 che da Cerda conduce verso Aliminusa e l'entroterra madonita (osserva le foto aeree in allegato n. 2). Ha una configurazione planimetrica pressoché triangolare (consulta l'estratto di mappa in allegato n. 2) e confina: a Nord con il torrente "Portella"; ad Est ed a Sud con la S.S. 120, ad Ovest con la p.lla 1194 di proprietà XXXXXXXXXXXX, XX (tutti livellari), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX concedenti. Il terreno è di medio impasto e di buona fertilità atteso che vi sono, sul crinale rivolto verso il torrente, diversi alberi da frutta tutti in ottimo stato vegetativo; la porzione adiacente la S.S. 120, invece, è incolta. E' recintato lungo la strada con un muretto in c.a. e soprastante rete metallica sorretta da paletti in ferro (foto n. 10-11). Sul lato Ovest, a confine con il capannone distinto con lla p.lla 1194 (foto n. 12), invece, è libero, cioè in comunicazione con il terreno pertinenziale dello stesso (capannone). L'acquirente, pertanto, dovrà provvedere ad elevare una recinzione

lungo quella linea di confine onde separare le due proprietà. L'unico accesso dalla strada pubblica è di tipo pedonale ed è costituito da un cancello in ferro sorretto da un pilastro in c.a. (osserva le foto n. 10-11 in allegato n. 2).

Dal punto di vista urbanistico ricade in zona omogenea "R" del vigente Programma di Fabbricazione (consultalo in allegato n. 2) con le seguenti Norme di Attuazione - art. 65:

Le zone "R" sono le parti del territorio destinate al rimboschimento con alberi di alto fusto. In tale zona sono ammesse le sole costruzioni al servizio dell'agricoltura.

Le distanze da rispettare dalla strada statale, dal torrente Portella e dalle limitrofe costruzioni, nonché l'esiguità della superficie, lo rendono, di fatto, non utilizzabile a scopi edificatori.

In allegato n. 2 è possibile consultare: l'estratto del Programma di Fabbricazione con indicata l'ubicazione del terreno; l'estratto aerofotogrammetrico con segnata la posizione del terreno; l'estratto delle Norme di Attuazione; l'estratto di mappa catastale; la visura storico catastale e le fotografie.

Lotto n. 3 - Fondo agricolo in territorio di Termini Imerese, C/da Canna, distinto in catasto terreni al foglio di mappa n. 64 con la p.lla 358, seminativo di 3^a classe, consistenza di 3.164 mq, rendita dominicale di € 14,71 ed agraria di € 4,90.

Il predio è situato a circa 3 chilometri dall'abitato di Cerda in direzione di Termini Imerese e vi si perviene viaggiando sulla S.S. 120 fino a raggiungere il "Viale Canna", così è chiamata la stradella asfaltata che costeggia il lato Sud del terreno e dalla quale vi si può entrare (osserva le foto 16-20 in allegato n. 3). E' attivato ad uliveto (foto n. 21-23) anche se gli alberi non sembrano coltivati con costanza. Confina: a Nord con le p.lle 604 e 605 intestate a XXXXXXXXXXXXXXXX, nonché con la p.lla 559 di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX; ad Est con il terreno identificato dalla p.lla 375 di proprietà XX XXXXXX; a Sud con il Viale Canna, indi con terreno riconosciuto dalla

p.lla 543 di dominio a certa XXXXXXXXXX; ad Ovest, infine, con la S.S. 120 che, dalla sovrapposizione effettuata tra la mappa catastale e l'immagine aerea, sembra più spostata ad Ovest in favore della medesima p.lla 358. E' attraversato da una linea elettrica su pali (foto n. 21), ha una pendenza da Nord-Est verso Sud-Ovest, non è recintato e non vi sono pozzi, né fabbricati, nondimeno è bene esposto e soleggiato. Dal punto di vista urbanistico ricade in zona omogenea "E3" del vigente P.R.G. del Comune di Termini Imerese con i precetti indicati dall'art. 66 delle Norme di Attuazione che richiamano anche l'art. 64, entrambi, di seguito, riportati:

Art. 64

Zona E1 di verde agricolo

1. Le zone di verde agricolo E1 sono principalmente destinate all'attività agricola e zootecnica.
2. Nell'ambito di tali zone, oltre l'attività propria dell'agricoltura, sono consentite quelle opere strettamente connesse e strumentali allo sviluppo dell'attività primaria , quali:
 - a - risanamento e sistemazione dei suoli;
 - b - opere di smaltimento delle acque piovane, opere irrigue;
 - c - recinzioni, strade poderali, cisterne interrato, serre;
 - d - depositi di attrezzature a struttura precaria;
 - e - ricoveri per macchine agricole, stalle, concimaie, silos;
 - f - impianti o manufatti edilizi di cui agli artt. 22 e 23 della L.R. 71/78, ad esclusione di quelli relativi allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali;
 - g - abitazioni agricole.

Le opere di cui alle lettere e) f) sono escluse nelle E1 limitrofe alla riserva del Monte S. Calogero e all'area archeologica della Mura Pregne

3. Le opere di cui alle lettere a), b), c) del precedente comma non sono soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione.
4. Le opere di cui alla lettera d) sono soggette ad autorizzazioni edilizie e sono ammesse e non dovranno superare il Rc dell'1%, compresa la base di supporto.
5. Le opere di cui alla lettera e) da eseguirsi con intervento diretto, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri di intervento:
 - Sm = superficie minima d'intervento = 10.000 mq
 - If = Indice fondiario = 0,10 mc/mq
 - H = altezza massima = 5 ml
 - Dc = Distanza dai confini = ml. 10,00
 - Ds = Distanza strade =conforme al D.I. n°1404/68.

Le concessioni di cui al presente comma potranno essere ottenute soltanto dai seguenti soggetti singoli e associati, purché aventi titolo ai sensi dell'art. 36 della L.R. n°71/78:

- proprietari coltivatori diretti;
- affittuari e mezzadri;

- lavoratori agricoli salariati fissi.

Tutti i soggetti richiedenti dovranno svolgere attività agricole a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 09 maggio 1975, n°153.

6. Le opere di cui alla lettera f), da eseguirsi con intervento diretto, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri di intervento:

Sm = superficie minima d'intervento = 15.000 mq

H = altezza massima = 5,00 ml (**fatta eccezione per gli impianti tecnologici**)

Df = Distanza tra fabbricati = mt. 20

Dc = Distanza dai confini = ml. 10,00

Ds = Distanza strade = conforme art. 24 DPR n°285/92

P = parcheggi = > 1/5 dell'area interessata

Le concessioni di cui al presente comma potranno essere ottenute soltanto da soggetti che dimostrino di avere conseguito le abilitazioni ad esercitare le attività per cui si richiede la concessione edilizia.

7. Le opere di cui alla lettera g), da eseguirsi con intervento diretto, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri di intervento:

Sm = superficie minima d'intervento = 5.000 mq

If = Indice fondiario = 0,03 mc/mq

H = altezza massima = 4 ml

Dc = Distanza dai confini = ml. 10,00

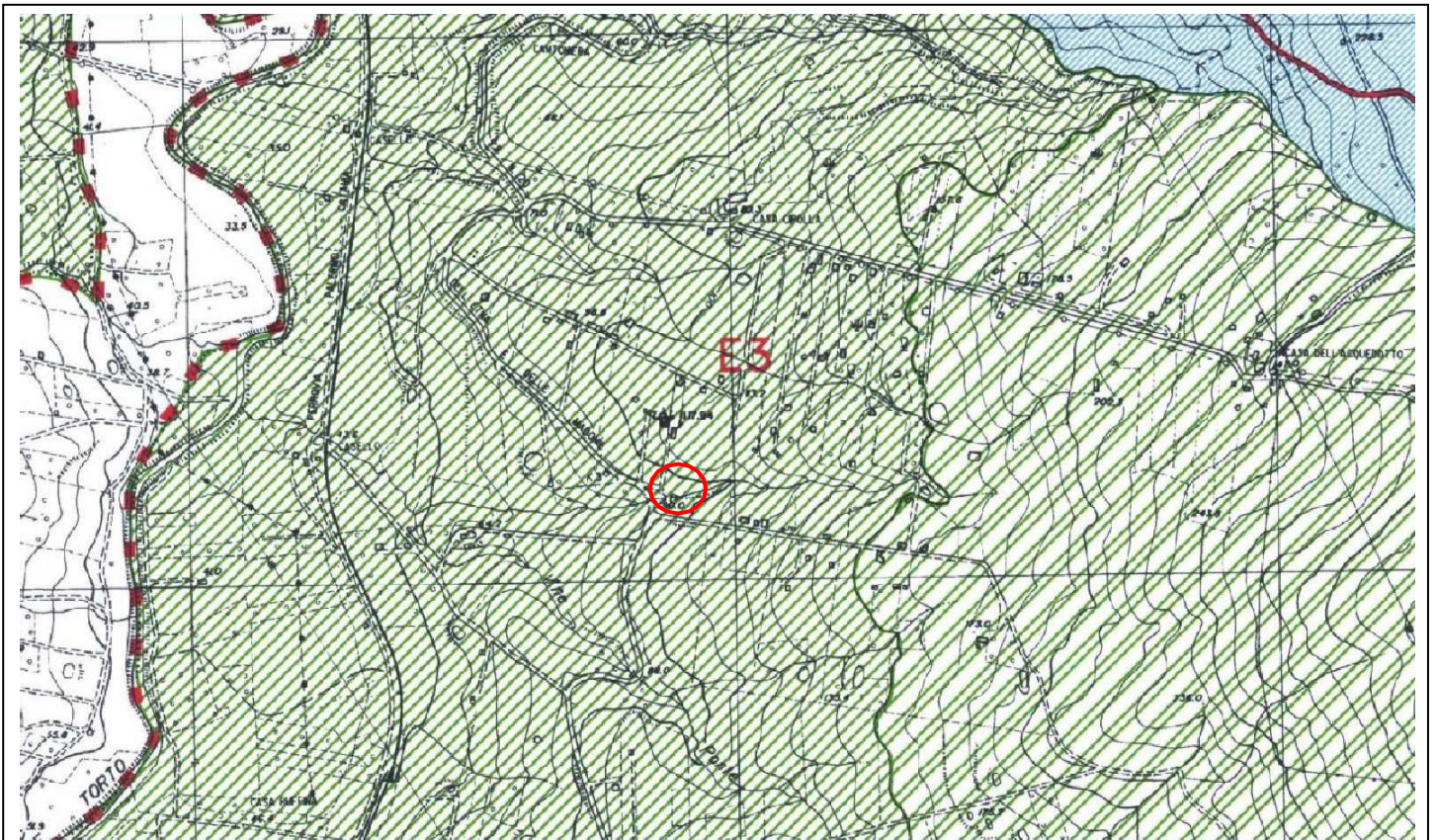
Ds = Distanza strade = conforme al D.I. n°1404/68.

Simp = Superfici impermeabili di pertinenza = 1% della Sf.

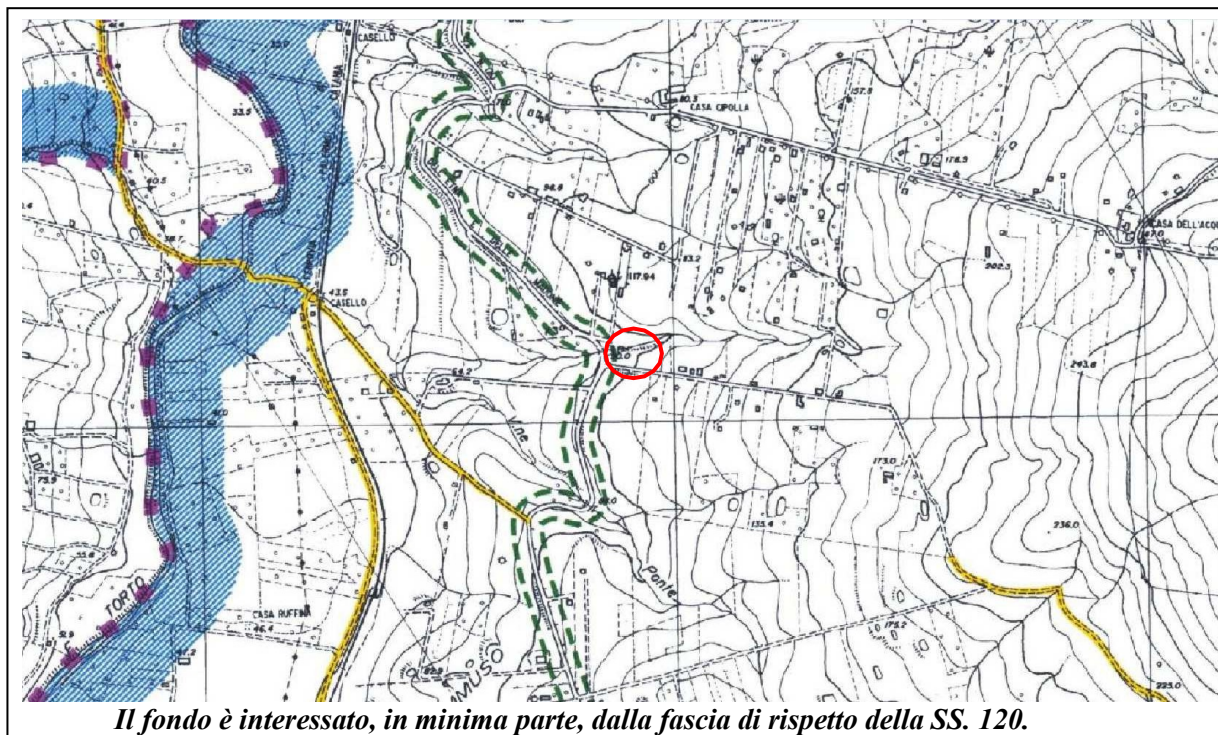
Art. 66

Zona E3 di verde agricolo irriguo

1. Le zone E3 comprendono le aree agricole interessate dalla rete irrigua della diga Rosamarina realizzata dall'E.S.A.. Tali zone, ai sensi del 5° comma dell'art. 2 della L.R. n°71/78, non possono essere destinate ad usi extra agricoli e gli interventi sono limitati alla realizzazione delle opere di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 64 e si applicano rispettivamente le prescrizioni di cui ai commi 3 e 4 dello stesso articolo.
2. La zona a valle della Diga perimetrata dall'ESA quale area di esondazione viene stralciata ai fini edificatori fino a verifica da parte del Servizio Nazionale Dighe.



Stralcio del vigente PRG con indicato il compendio in oggetto.



Il fondo è interessato, in minima parte, dalla fascia di rispetto della SS. 120.

In allegato n. 3 sono consultabili i seguenti documenti: Stralcio di mappa catastale con indicato il terreno, la visura storica e le fotografie.

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo analitico ed il metodo sintetico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo di mercato sia recente e conosciuto. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato. La crisi economica degli ultimi anni, ampiamente documentata da numerose statistiche pubblicate in svariati giornali di settore, nonché dagli studi compiuti dalle più rinomate società quali

"Nomisma", "O.M.I.", "Tecnocasa", "Sole24ore", "Fiaip", etc. fanno emergere, unanimemente, un calo consistente delle transazioni e dunque dei prezzi in tutto il territorio italiano e Cerda non ne è indenne.

Il C.T.U., per le stime di fabbricati, solitamente, si avvale dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e più esattamente dall'O.M.I. L'osservatorio, infatti, oltre a riportare le valutazioni nei capoluoghi di provincia, estende la ricerca a ben 8.093 comuni italiani suddivisi in 43.000 zone su tutto il territorio nazionale. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto);

A destinazione commerciale (negozi);

A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati);

A destinazione produttiva (capannoni tipici e industriali, magazzini, laboratori).

L'Agenzia, inoltre, con lo scopo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semicentrale, periferica, sub urbana e degradata).

Nel caso di specie, però, non può prendere a prestito i prezzi pubblicati perché oggetto di valutazione non è un fabbricato agibile ed abitabile, ma un edificio semi diroccato ed inutilizzabile per qualunque scopo. Il suo prezzo, pertanto, è legato alla facoltà di essere demolito e ricostruito acclarato che ricade in zona "B" di PRG, ove è possibile realizzare tre piani fuori terra. Considerata la posizione ed i prezzi di mercato per similari edifici, il suo valore, a corpo, è di € 7.500,00, pari ad € 250/mq dell'area di sedime fabbricabile (circa 30 mq).

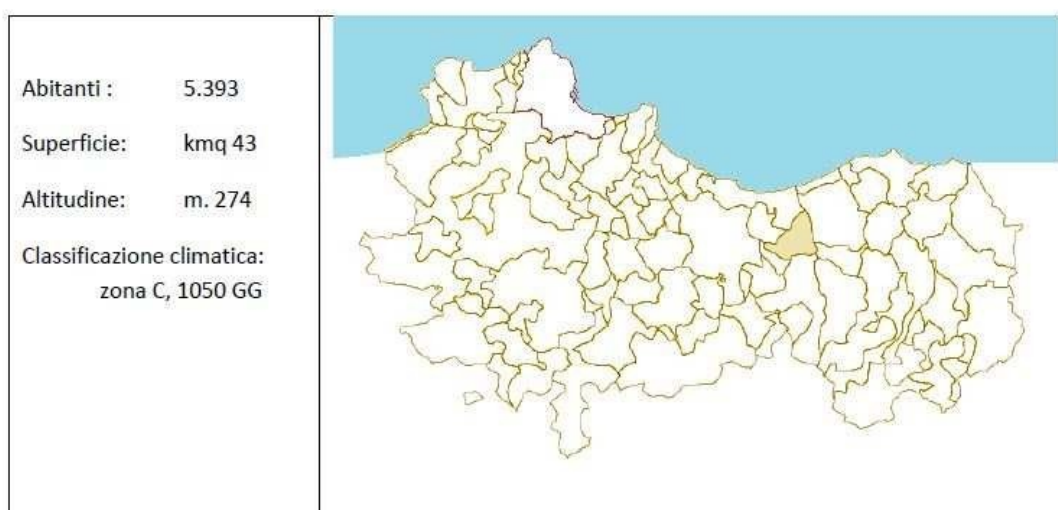
Per quanto riguarda il triangolo di terreno sito nella immediata periferia di Cerda, lungo la strada che conduce ad Aliminusa, lotto n. 2,

considerata la posizione, la esiguità della superficie (mq 186) e la inedificabilità, il suo prezzo, a corpo, è di € 600,00.

Circa il terreno sito nella C/da Canna, distinto al foglio di mappa n. 64 con la p.lla 358, di 3.164 mq, lotto n. 3, coltivato ad uliveto, utilizzerà il **“Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli per la Provincia di Palermo”**, listino per l’anno 2018 su rilevazione dell’anno 2017 che, stante la crisi del mercato, può ritenersi ancora oggi valido. Si tratta di una pubblicazione diffusa da “Exeo Edizioni” e curata da Antonio Dattola, agronomo e dottore di ricerca, da Antonio Iovine, ingegnere e consulente in materia di estimo e catasto, membro della commissione censuaria centrale e da Giovanni Malara, architetto, presidente del coordinamento commissioni provinciali per l’esproprio.

I valori riportati nell’osservatorio sono riferiti all’ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati e ciò può essere rilevato soltanto dal perito estimatore che si reca in loco. I prezzi proposti sono al netto dell’incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. Segue la tabella relativa al territorio di Cerda:

CERDA



Sorge in una zona collinare. Comune a vocazione agricola, dista circa 59 km. dal capoluogo di provincia.

VALORI UNITARI IN EURO PER ETTARO, MINIMO E MASSIMO ORDINARIAMENTE RISCOINTRABILI

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	G273A	7.000	14.000
Seminativo irriguo	G273A	27.000	58.000
Orto	G273A	10.000	22.000
Orto irriguo	G273A	19.000	40.000
Frutteto	G273C	12.000	25.000
Vigneto	G273B	20.000	35.000
Vigneto DOC - IGP	G273B	28.000	48.000
Uliveto	G273H	7.000	18.000
Pascolo	G273G	2.300	4.000
Bosco alto fusto	G273D	3.500	7.000
Bosco misto	G273I	1.500	3.000
Bosco ceduo	G273I	1.500	3.000
Agrumeto	G273L	18.000	45.000
Mandorleto	G273H	4.500	12.000
Pistacchieto	G273H	3.800	10.000
Ficodindieto	G273E	7.000	10.000
Incolto sterile	G273E	900	1.300



Copyright Exeo srl. Prodotto ottenuto in data 26/02/2019. Unica persona autorizzata a possederlo: FILIPPO ZERILLI

Lo scrivente, considerate le caratteristiche del fondo, vicino alla strada, con buona accessibilità, presenza della linea elettrica, vicinanza al centro abitato, sceglie il valore massimo di € 18.000/ettaro, ossia € 1,80/mq, al quale aggiunge un 25% in più stante l'ottima posizione.

Consegue: € 1,80/mq + il 25% = € 2,25/mq.

Il suo valore, pertanto, sarà di: mq 3.164 x € 2,25mq = € 7.119,00, in c.t. € 7.100,00.

Nella speranza di avere bene e fedelmente eseguito il mandato conferitogli, ringrazia il Curatore Fallimentare ed il G.D. per la fiducia che gli hanno voluto accordare.

Trabia, lì 30.10.2021

Il C.T.U.
Arch. Filippo ZERILLI



Alla presente sono acclusi gli allegati dal n. 1 al n. 6.