

TRIBUNALE DI ENNA

Sezione Fallimentare

Procedura Fallimentare n. **13/2021** R.G.Fall.

Giudice Delegato Dott. NALDI Davide

Curatore Fallimentare: Dott. LENTINI Giuseppe Antonio

Relazione di stima dell'esperto

**RELAZIONE DI VALUTAZIONE
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
appreso alla massa fallimentare***Fallimento n.13/2021 R.G. Fall.*

oooooooooooooooooooo

1. Introduzione

Con sentenza del **21 luglio 2021** (n. 13/2021, rep. 19/2021), il Tribunale di Enna ha dichiarato il fallimento della società

nominando Curatore Fallimentare il Dott. Giuseppe Antonio Lentini.

Nell'ambito dell'attivo fallimentare è stato acquisito il **compendio immobiliare** di piena ed esclusiva proprietà della società fallita, ubicato nel Comune di Enna (Enna Bassa, contrada Ferrante), via Rosario Livatino, via Giuseppe Fava e Piazza Piersanti Mattarella, noto comunemente come complesso residenziale **"Ennadue"**. Il suddetto complesso è costituito da n. 24 edifici (di seguito, anche solo **"complesso Ennadue"**). All'attivo è stato inoltre ricompreso un ulteriore compendio immobiliare, attualmente in corso di costruzione, sito in Enna, al **viale IV Novembre**.

Con provvedimento del **17 gennaio 2025**, il Giudice Delegato, Dott.ssa Davide Naldi, ha nominato il sottoscritto, Ing. Alberto Fonte, iscritto al n. 373 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna e all'Albo Unico Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, quale Coadiutore Tecnico del Curatore Fallimentare, nell'ambito della procedura fallimentare iscritta al n. 13/2021 R.G. Fall. del Tribunale di Enna.

Con istanza presentata in data **14 marzo 2025**, il sottoscritto ha richiesto al Giudice Delegato l'autorizzazione ad avvalersi di un ausiliario tecnico, individuato nella persona del Geom. Emanuele Tornabene, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Enna al n. 1220, con studio professionale in Enna, Piazza Kennedy n. 4.

Esperto

Ing. **Alberto Fonte** – via Castagna n. 6 – 94100 Enna

PEC:albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it

Pagina 1 di pag. 171

L'istanza è stata autorizzata in data **28 marzo 2025**, a seguito di specifico chiarimento richiesto dal Giudice Delegato alla procedura fallimentare, con conseguente integrazione dell'istanza medesima da parte dello scrivente.

2. Quesito posto all'esperto stimatore

Con il provvedimento del 17 gennaio 2025 il Giudice chiedeva al coadiutore di **procedere alla stima dei beni della procedura**.

Al fine di adempiere all'incarico conferitogli lo scrivente, per ciascun immobile appreso alla massa fallimentare, procede a:

- a) *identificarlo esattamente, con puntuale descrizione dello stesso; indicando altresì i dati catastali e i confini, quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti, nonché la conformità degli stessi alle risultanze tavolari;*
- b) *accertare la conformità alle norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare se le stesse siano suscettibili di sanatoria, quantificandone il costo e specificando le somme da pagare sia a titolo di oblazione sia a titolo di oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione);*
- c) *determinare il valore di mercato all'attualità.*

3. Attività svolta dall'esperto stimatore

A seguito della consegna della documentazione in possesso della Curatela Fallimentare e del precedente Coadiutore, in data **14 febbraio 2025**, congiuntamente al Curatore Fallimentare, è stata eseguita una prima ricognizione sommaria dei cespiti appresi alla massa fallimentare, ricompresi all'interno del complesso "Ennadue".

Successivamente, sono stati effettuati più sopralluoghi tecnici finalizzati all'ispezione di ciascun cespite immobiliare appreso alla massa fallimentare (fabbricati, terreni, aree urbane e lastrici solari) al fine di rilevarne lo stato di conservazione, la destinazione d'uso e la consistenza materiale.

Il sottoscritto, inoltre, si è recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale per acquisire copia delle convenzioni di lottizzazione e delle concessioni edilizie rilasciate per la realizzazione del complesso residenziale "Ennadue", al fine di verificare la regolarità urbanistica e il titolo abilitativo degli interventi eseguiti.

Parallelamente, tramite accesso al portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate, sono state estratte le visure catastali e le relative planimetrie dei fabbricati ricompresi nella massa attiva, oggetto di successiva valutazione (immobili complesso "Ennadue").

Unitamente all'ausiliario, autorizzato con provvedimento del Giudice Delegato, è stato eseguito un rilievo di tutti i fabbricati, con contestuale confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale. Tale attività ha avuto lo scopo di accertare la corrispondenza planimetrica tra le unità immobiliari effettivamente esistenti e quanto risultante dalle

Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare
Procedura Fallimentare n. **13/2021** R.G. Fall.
Valutazione immobili di proprietà della
Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"

planimetrie catastali depositate, al fine di individuare eventuali difformità.

4. Oggetto della perizia di stima

L'oggetto specifico della perizia è la determinazione del valore di mercato effettivamente realizzabile in sede di liquidazione fallimentare, al netto delle spese. Si precisa che sono escluse dalla presente valutazione le spese generali della procedura fallimentare, delle quali il sottoscritto non è a conoscenza né ha titolo per stimarne l'ammontare. La presente relazione fornisce, per ciascun immobile, **un unico valore stimato**, determinato sulla base di un'analisi oggettiva e tecnica dei dati raccolti, senza indicare un intervallo di valori (cd. ventaglio di stima) in quanto lo scopo della consulenza è quello di fornire un valore univoco, attendibile e tecnicamente fondato, utile alla Curatela per le operazioni di liquidazione dell'attivo.

5. Finalità della perizia di stima

La presente relazione, come appena riferito, ha come oggetto la determinazione del valore di mercato realizzabile del compendio immobiliare di proprietà della Marzuolo Costruzioni S.r.l. in liquidazione, ricompreso all'interno del complesso residenziale noto come "Ennadue", sito nel Comune di Enna (Enna Bassa), tra via Rosario Livatino, via Giuseppe Fava e Piazza Piersanti Mattarella.

Per tale ragione l'attività peritale è stata estesa anche alla verifica della conformità urbanistica e catastale di ciascuna unità immobiliare, in modo da accertare eventuali difformità che possano influire sulla commerciabilità dei beni e, conseguentemente, sul valore degli stessi.

6. Contenuti della perizia di stima

La presente relazione si articola secondo il seguente schema:

1. **Descrizione dei beni stimati:** verranno descritti in dettaglio i beni immobili (terreni e fabbricati) oggetto di valutazione, con indicazione della loro ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, stato manutentivo, regime urbanistico e catastale, nonché degli eventuali vincoli o oneri presenti.
2. **Criteri estimativi adottati:** saranno illustrati i criteri metodologici applicati per la stima, in funzione della tipologia dei beni (es. immobili residenziali, commerciali, terreni edificabili, ecc.), in conformità con i principi contenuti nelle normative tecniche di riferimento (es. UNI 11558:2014, UNI EN ISO 17024).
3. **Modalità operative della valutazione:** verranno descritte le modalità seguite per la redazione della stima, inclusi i rilievi effettuati, le verifiche documentali, il confronto tra lo stato di fatto e le risultanze catastali/urbanistiche, nonché le procedure di confronto con i valori di mercato.

4. **Indicazione del valore di mercato massimo presumibilmente realizzabile (prezzo di vendita all'attualità)** al netto delle eventuali detrazioni per oneri specifici a carico della proprietà (es. costi di regolarizzazione urbanistico-catastale, manutenzione, adeguamenti normativi, ecc.) **espresso in cifra tonda.**

7. Fonti utilizzate per la valutazione

Per la redazione della presente perizia sono state utilizzate e analizzate le seguenti fonti informative e documentali:

- Documentazione tecnica ed amministrativa fornita dal Curatore Fallimentare, ivi inclusi atti di provenienza, titoli edilizi, documenti catastali e altri elaborati progettuali;
- Ispezioni e sopralluoghi diretti eseguiti presso gli immobili oggetto di valutazione, al fine di rilevare le caratteristiche fisiche, funzionali e manutentive di ciascun cespite;
- Relazioni tecniche pregresse redatte da altri professionisti incaricati di valutare componenti impiantistiche di immobili appartenenti al complesso "Ennadue";
- Dati estrapolati dal portale dell'Agenzia delle Entrate – OMI (<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>), in merito ai valori immobiliari di zona;
- Valutazioni di mercato ricavate da annunci pubblici di vendita reperiti su portali online di agenzie immobiliari attive nel territorio, utili per il confronto diretto con beni omogenei per tipologia, ubicazione e caratteristiche.

8. Criterio di valutazione del compendio immobiliare

La stima viene redatta con riferimento al più probabile valore di mercato, come definito dalle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" (ABI – IVSC) e secondo i criteri indicati nelle norme tecniche di valutazione (UNI 11558:2014 e UNI EN ISO 17024). Tale valore viene successivamente rettificato al fine di giungere a una stima del valore di realizzo, tenendo conto delle seguenti voci di costo:

- *Spese per eventuali interventi di sanatoria edilizia e urbanistica;*
- *Costi per la regolarizzazione catastale e documentale degli immobili;*
- *Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, laddove necessarie;*
- *Costi tecnici e operativi per l'adeguamento normativo delle strutture; laddove necessari;*
- *Oneri amministrativi relativi all'effettiva commercializzazione del bene.*

Inoltre, in applicazione dell'art.2922 c.c. e dell'art. 568, comma 2, c.p.c., **viene apportata un'ulteriore riduzione del 5% del valore stimato**, in quanto la vendita avviene senza garanzia per vizi della cosa, tipicamente prevista nelle procedure esecutive e concorsuali.

Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare
Procedura Fallimentare n. **13/2021** R.G. Fall.
Valutazione immobili di proprietà della
Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"

Il valore così determinato (prezzo di vendita) viene, infine, arrotondato, al fine di favorire una lettura omogenea e prudentiale dei dati economici riportati.

9. Riferimento temporale della stima

Trattandosi di procedura fallimentare la valutazione non deve essere riferita al momento attuale, bensì al momento presumibile della futura alienazione dei beni, che si colloca fisiologicamente in un tempo successivo rispetto alla data di redazione della perizia.

Poiché non è stato indicato alcun termine specifico dalla Curatela o dal Giudice Delegato, si ritiene ragionevole assumere, ai fini estimativi, che la vendita dei cespiti possa avvenire entro un orizzonte temporale di 12–18 mesi dalla data di deposito della presente relazione tecnica.

In considerazione del breve intervallo temporale ipotizzato, si ritiene opportuno e coerente redigere la stima sulla base dei dati e delle condizioni di mercato attuali, senza applicare correttivi previsionali di rivalutazione o deprezzamento legati al disallineamento tra la data di stima e quella di realizzo.

Tale scelta metodologica è giustificata dalla relativa stabilità del mercato immobiliare di riferimento e dalle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, che non presentano, nel breve periodo considerato (12–18 mesi), rischi concreti di subire oscillazioni significative o strutturali nei valori di mercato (oscillazioni medie annue superiori al 10%).

10. Documentazione acquisita e visionata dall'esperto estimatore

È stata acquisita e visionata la seguente documentazione:

- I. Copia dei titoli di proprietà con i quali la Società Marzuolo Costruzioni S.r.l. ha acquisto i terreni sui quali è stata seguita la lottizzazione;
- II. certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Enna in data **17 marzo 2025**, rif. n.79/25;
- III. Copia della deliberazione di Consiglio Comunale e delle deliberazioni di Giunta Municipale con le quali è stato approvato il Piano di lottizzazione e le varianti.
- IV. Convenzione di lottizzazione del **11 aprile 1994** Rep. 8549 Racc. 3341 a firma del Notaio Grazia Fiorenza di Enna, registrata a Enna il 20.04.1994 al n. 717 e trascritta sempre a Enna il 20.04.1994 ai n.ri 3525/3072;
- V. Convenzione di lottizzazione integrativa del **25 novembre 1998** Rep. 14190 Racc. 6076 a firma del Notaio Grazia Fiorenza di Enna,
- VI. Elaborati progettuali allegati alla convenzione di lottizzazione integrativa:
 - Tav. 5A – divisione dei lotti;
 - Tav. 6 – sistemazione urbanistica;

Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare
Procedura Fallimentare n. **13/2021** R.G. Fall.
Valutazione immobili di proprietà dell'
Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"

- Tav.7A - Parametri normativi denominazione edifici;
 - Relazione aggiuntiva – All "Q" alla convenzione di lottizzazione integrativa;
- VII. Titoli abilitativi edilizi in forza dei quali sono stati assentiti i 24 edifici che fanno parte del complesso residenziale "Ennadue";
- VIII. Planimetria generale del complesso residenziale "Ennadue" estrapolata dalla Tav. del progetto approvato dalla C.I.E. nella seduta del 21.04.2004 e relativa tabella parametrica allegata in calce alla relazione tecnica;
- IX. Elaborati progettuali relativi agli edifici n. 24 e 25 che rappresentano lo stato di fatto dell'immobile nel mese di marzo 2019, presentati a corredo della domanda di fiscalizzazione degli abusi edilizi.

11. Immobili appresi alla massa fallimentare

Per un'ordinata risposta al quesito formulato dal Giudice gli immobili appresi alla massa fallimentare, che sono ubicati nel complesso residenziale "Ennadue" vengono suddivisi come segue:

- 1) *Fabbricati (abitazioni, uffici, locali commerciali, depositi, garage) ubicati all'interno del complesso residenziale denominato "Ennadue", sito in Enna (Bassa) fra la via R. Livatino, la via G. Fava e la Piazza P. Mattarella (Quadro A);*
- 2) *Aree edificabili e lastrici solari siti in c.da Ferrante del Comune di Enna, posti all'interno del complesso residenziale "Ennadue" (Quadro B);*
- 3) *Terreni edificabili siti in c.da Ferrante del Comune di Enna, che fanno parte del complesso residenziale "Ennadue" (Quadro C).*

Si precisa che **non rientrano nell'oggetto della presente stima gli ulteriori beni immobili appresi alla massa attiva fallimentare, facenti parte del complesso edilizio non ancora ultimato sito in Enna, in via IV Novembre** (ex cinema Torre di Federico), in quanto la loro valorizzazione sarà oggetto di separata e specifica perizia estimativa, redatta in momento successivo.

11.1 Elenco dei fabbricati appresi alla massa fallimentare (complesso "Ennadue")

In base alla documentazione e all'elenco trasmesso dal Curatore Fallimentare, i fabbricati appresi alla massa attiva ricompresi nel complesso edilizio denominato "Ennadue", oggetto della presente valutazione, risultano essere i seguenti:

FABBRICATI										
N	Edificio	Identificativi catastali						vani/cons.	Sup. Catas.	Rendita
		piano	foglio	mappale	sub	categoria	classe			
1	1	S1	80	699	57	C6	1	39	41	€ 76,54
2	3	S	80	699	44	C2	1	2	3	€ 3,52

Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare
Procedura Fallimentare n. **13/2021** R.G. Fall.
Valutazione immobili di proprietà della
Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"

3	4	S	80	699	56	C2	1	2	3	€ 3,62
4	12 - 13	S1	80	711	24	C1	4	212	212	€ 5.047,44
5		S3		711	45	C6	3	19	21	€ 52,01
6		S3		711	49	C6	3	25	29	€ 52,01
7		S2		711	58	C1	4	346	373	€ 8.237,80
8		S2		711	60	C1	4	188	203	€ 8.237,80
9		S2		711	61	C1	4	66	79	€ 1.571,37
10	14 - 15 20 - 21	1	80	718	116 (ex 58)	A10 (ex D8)	U	8	195	€ 1.355,18
11		T		718	33	C1	4	162	195	€ 3.857,00
12		T		718	32	C1	4	55	62	€ 1.309,48
13		S1		718	72	C6	4	27	31	€ 73,90
14		S1		718	80	C6	3	367	389	€ 1.004,56
15		S1		718	114	C1	1	364	407	€ 5.508,12
16		T-1-2		718	123 (ex 120)	C1 (ex D8)	4	259	307	€ 6.166,44
17		1		718	124 (ex 115; ex 120)	A10 (ex D8)	U	8,5	208	€ 1.439,88
18		1		718	121 (ex 115)	A10 (ex D8)	u	11,5	307	€ 1.948,08
19		S1		771	14	C6	1	38	47	€ 74,58
20		S1		771	15	C2	1	86	96	€ 155,45
21		T		771	17	C1	1	172	183	€ 2.602,74
22	24 - 25	S2	80	8039	8	C2	3	37	44	€ 91,72
23		S2		8039	18	C2	3	100	130	€ 247,90
24		S2		8039	19	C6	3	27	30	€ 73,90
25		S2		8039	31	C6	3	32	37	€ 87,59
26		S2		8039	34	C6	3	27	31	€ 73,90
27		S1		8039	38	C2	3	130	144	€ 322,27
28		S1		8039	39	C2	3	103	118	€ 255,34
29		S1		8039	42	C2	3	47	56	€ 116,51
30		T		8039	45	C1	4	53	61	€ 3.261,86
31		T		8039	46	C1	4	53	62	€ 1.261,86
32		4		8039	77	C2	3	61	80	€ 151,22

Quadro A

11.2 Aree urbane apprese alla massa attiva (complesso residenziale "Ennadue")

Tra i beni immobili acquisiti alla massa fallimentare, come da elenco trasmesso dal Curatore Fallimentare, risultano compresi anche i seguenti cespiti a destinazione urbana, classificabili come aree urbane e lastrici solari:

AREE URBANE E LASTRICI SOLARI									
N	Edificio	Identificativi catastali						consist.	Destinazione
		piano	foglio	mappale	sub	categoria	classe		
A	12-13	S1	80	711	27	F01		570	Area urbana

Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare
Procedura Fallimentare n. 13/2021 R.G. Fall.
Valutazione immobili di proprietà della
Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"

B	14-15	T-1	80	718	26	F05	2012	Lastrico solare
C		1	80	718	53	F05	807	Lastrico solare
D	16-17	T-1	80	723	6	F01	934	Area urbana
E	18-19	1	80	720	28	F05	56	Lastrico solare
F		1	80	720	29	F05	423	Lastrico solare
G	23	S1	80	771	16	F01	255	Area urbana

Quadro B

11.3 Terreni compresi nel compendio immobiliare (complesso residenziale "Ennadue")

Fanno altresì parte del compendio immobiliare appreso alla massa attiva fallimentare i seguenti terreni ubicati all'interno del complesso residenziale "Ennadue", come risulta dall'elenco degli immobili fornito dal Curatore Fallimentare:

TERRENI						
N.	Identificativi catastali				Sup. Catast.	Rendita
	Foglio	Part.lla	Categ.	Classe		
1	80	8040	Sem. arb.	5	15	0,01
2	80	712	Seminativo	5	1.197	0,43
3	80	694	Seminativo	5	2.311	0,84
4	80	708	Seminativo	5	2.322	0,84
5	80	700	Seminativo	5	1.387	0,50
6	80	695	Seminativo	5	141	0,05
7	80	697	Seminativo	5	69	0,02
8	80	721	Seminativo	5	1.072	0,39
9	80	703	Seminativo	5	4	0,01
10	80	772	Seminativo	5	77	0,03
11	80	8035	Seminativo	5	206	0,07
12	80	651	Seminativo	5	14.741	5,33
13	80	33	Mandorleto	2	2.409	14,93
14	80	317	Mandorleto	2	2.328	5,33
15	80	770	Seminativo	5	5.891	2,13
16	80	692	Seminativo	5	2.079	0,75
17	80	174	Sem. arb.	4	1.310	1,15

Quadro C

12. Titoli di provenienza dei beni di proprietà dalla

Dall'analisi della documentazione acquisita e degli atti trasmessi dalla Curatela Fallimentare, risulta che le aree su cui la ha realizzato il

Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare
Procedura Fallimentare n. **13/2021** R.G. Fall.
Valutazione immobili di proprietà della
Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"

complesso residenziale denominato “Ennadue” sono state acquisite in forza dei seguenti atti pubblici di compravendita (vedasi **Allegato A**):

- 1) Atto pubblico del **30 dicembre 1993** a rogito del Notaio Daniela Corsaro di Belpasso, Rep. 29397, Raccolta 6902 registrato a Catania in data 17 gennaio 1994 al n. 849; con il quale la società _____ ha acquistato i due lotti di terreno edificabile allibrati in Catasto Terreni del Comune di Enna al Foglio **80** particelle:
 - **617** (ex particella 32/a) esteso are 397.60;
 - **620** esteso are 144.40.
- 2) Atto pubblico del **23.10.1995** a rogito del Notaio Liborio Di Salvo di Enna, Rep. 52612, Raccolta 12781 4; con il quale la _____ ha acquistato due lotti di terreno edificabile allibrati in Catasto Terreni del Comune di Enna al Foglio **80** particelle:
 - **174** esteso are 13.10;
 - **317** esteso are 26.30.
- 3) Atto pubblico del **10 giugno 1996** a rogito del Notaio Liborio Di Salvo di Enna, Rep. 53793, Raccolta 13018 registrato a Enna in data 24 giugno 1996 al n. 1504; con il quale la società _____ ha acquistato il lotto di terreno edificabile allibrati in Catasto Terreni del Comune di Enna al Foglio **80** particella **33** esteso are 24.10;
- 4) Atto di vendita con riserva d'area – divisione e appalto del **28 novembre 2005** a rogito del Notaio Giorgio Licciardello di Catania, Repertorio n. 63772, registrato a Catania il 07 dicembre 2005, con il quale è stato acquistato da potere dei _____) per l'intero il lotto di terreno edificabile allibrato in Catasto Terreni del Comune di Enna al Foglio **80** particella **622** (derivante anche questo lotto di terreno dal frazionamento dell'originaria particella 32 del Foglio 80).

13. Inquadramento catastale complesso residenziale “Ennadue”

Il complesso residenziale in oggetto è stato realizzato in un arco temporale compreso tra il 1993 e il 2007, interessando diverse particelle di terreno site in contrada Ferrante nel territorio del Comune di Enna, censite al Catasto Terreni – Foglio **80**, come di seguito specificato:

- **Particella 32**, superficie catastale di **75.594 mq**;
- **Particella 33**, superficie catastale di **2.410 mq**;
- **Particella 622**, superficie catastale di **2.630 mq**

In particolare, la particella **32** del Foglio **80** è stata oggetto di un primo intervento di frazionamento catastale, dal quale sono derivate le seguenti nuove particelle: **617**, 618,

Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare
Procedura Fallimentare n. **13/2021** R.G. Fall.
Valutazione immobili di proprietà della
Immobili ubicati all'interno del complesso denominato “Ennadue”

619, **620**, 621 e 622.

Tra queste, le particelle **617** e **620** risultano di proprietà della Società, avendole acquistate con atto pubblico a rogito del Notaio Daniela Corsaro, Rep. n. 29397, Raccolta n. 6902 del 30 dicembre 1993.

Le superfici catastali delle particelle in oggetto risultano le seguenti:

- Foglio **80** particella **617** estesa 39.760 mq;

- Foglio **80** particella **620** estesa 14.440 mq;

per una superficie complessiva di **54.200 mq**.

Successivamente, sono stati eseguiti ulteriori frazionamenti catastali che hanno determinato la costituzione di nuove entità fondiari. Tali particelle risultano tuttora iscritte nel Catasto Terreni del Comune di Enna – Foglio **80 (Quadro D)**.

TERRENI						
N.	Identificativi catastali				Sup. Catast.	Rendita
	Foglio	Part.Illa	Categ.	Classe		
1	80	712	Seminativo	5	1.197	0,43
2		694	Seminativo	5	2.311	0,84
3		708	Seminativo	5	2.322	0,84
4		700	Seminativo	5	1.387	0,50
5		695	Seminativo	5	141	0,05
6		697	Seminativo	5	69	0,02
7		721	Seminativo	5	1.072	0,39
8		703	Seminativo	5	4	0,01
9		772	Seminativo	5	77	0,03
10		8035	Seminativo	5	206	0,07
11		651	Seminativo	5	14.741	5,33
12		33	Mandorleto	2	2.409	14,93
13		317	Mandorleto	2	2.328	5,33
14		770	Seminativo	5	5.891	2,13
15		692	Seminativo	5	2.079	0,75
16		174	Sem. arb.	4	1.310	1,15

Quadro D

Oltre alle particelle e agli edifici di civile abitazione già descritti, si evidenzia la presenza di un manufatto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Enna al:

- Foglio **80**, particella **671**, categoria **D/1**, piano terra, attualmente di proprietà della società **E-DISTRIBUZIONE S.p.A.**, con sede legale in Roma (P.IVA 05779711000).

Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare

Procedura Fallimentare n. **13/2021** R.G. Fall.

Valutazione immobili di proprietà della

Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"

Tale immobile è stato acquisito dalla suddetta società mediante atto pubblico stipulato il 14 giugno 2016, a rogito del Notaio Nicola Atlante con studio in Roma, iscritto al Repertorio n. 52420.

Dal punto di vista funzionale, la **particella 671** corrisponde a una **cabina elettrica di trasformazione MT/BT**, realizzata a servizio del complesso residenziale. Il manufatto è stato oggetto di inserimento in mappa ed è stato accatastato nella categoria **D/1 (opifici)**, in quanto rientrante tra i beni strumentali destinati alla distribuzione dell'energia elettrica.

Stato giuridico delle altre particelle derivanti dal frazionamento della particella 32 – Foglio 80

Le particelle 618, 619, 621 e **622**, originariamente generate a seguito del frazionamento della particella 32 del Foglio 80, sono rimaste in comproprietà tra i signori già intestatari della particella d'origine, non oggetto di alienazione a favore della :

Invero, la particella **622**, classificata catastalmente come seminativo – classe 5°, con una superficie di 3.000 mq, in data **22 maggio 2023** è stata oggetto di atto di trasferimento a rogito del Notaio Grazia Fiorenza di Enna, Repertorio n. 22102 ed è stata acquistata da:

- per la quota di **2/4**;
- per la quota di **1/4**;
- per la quota di **1/4**.

Tale lotto è stato successivamente ceduto alla con **atto di compravendita con riserva d'area, divisione e contratto di appalto** stipulato in data **28 novembre 2005**.

A seguito della realizzazione, sulla particella 622, degli edifici contraddistinti con i numeri civici 24 e 25, è stato predisposto un tipo mappale che ha comportato la soppressione della particella 622 del Foglio 80e la generazione di due nuove particelle:

- particella **8039**, censita in Catasto Fabbricati, con la quale sono stati individuati gli immobili costruiti;
- particella **8040**, iscritta in Catasto Terreni, che identifica le aree di pertinenza (quali spazi scoperti, cortili, viabilità interna, ecc...).

Entrambe le particelle sono attualmente censite nel Foglio **80** del Comune di Enna.

TERRENI						
N.	Identificativi catastali				Sup. Catast.	Rendita
	Foglio	Part.IIIa	Categ.	Classe		
1	80	8040	Sem. arb.	5	15	0,01

Quadro E

Sulle particelle di terreno derivanti dal frazionamento delle originarie particelle **32** e **622**,

Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare
Procedura Fallimentare n. **13/2021** R.G. Fall.
Valutazione immobili di proprietà della
Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"

nonché sull'attuale particella **33** del Foglio **80** del Comune di Enna, la :
..... ha realizzato il complesso residenziale denominato "**Ennadue**", previo rilascio dell'autorizzazione comunale alla lottizzazione, approvata a seguito della presentazione di apposito piano di lottizzazione da parte della medesima società.

14. Il complesso residenziale "**Ennadue**"

L'area su cui è stato realizzato il complesso residenziale "**Ennadue**" si colloca in posizione strategica all'interno del tessuto urbano di Enna Bassa, in adiacenza al perimetro dell'Ospedale "Umberto I" e a poche centinaia di metri dalle principali zone commerciali della stessa Enna Bassa.

La realizzazione del complesso è avvenuta in due fasi, entrambe regolate da convenzioni di lottizzazione approvate dal Comune di Enna:

1. **prima convenzione:** denominata stipulata in data **11 aprile 1994** dal Notaio Grazia Fiorenza (Repertorio n. 8549, Raccolta n. 3341). Questa convenzione riguardava esclusivamente il lotto identificato come particella 32 del Foglio 80 del Catasto Terreni del Comune di Enna, per una superficie complessiva di 75.594 mq. (vedasi **Allegato M**).
2. **seconda convenzione integrativa:** stipulata in data **25 novembre 1998**, sempre dal Notaio Grazia Fiorenza (Repertorio n. 14190, Raccolta n. 6076). Tale integrazione ha consentito un ampliamento e una razionalizzazione dell'intervento (vedasi **Allegato N**).

In forza di tali convenzioni, il Comune di Enna ha autorizzato la società alla costruzione di 24 edifici residenziali (su un totale di 25 previsti), rilasciando, di volta in volta, i relativi titoli abilitativi.

Dalla documentazione tecnica acquisita e visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Enna, risulta che la superficie complessiva asservita per la realizzazione del complesso residenziale ammonta a 62.170 mq, così suddivisa:

- ♦ superficie da cedere obbligatoriamente al Comune: mq 12.702 (destinati a verde attrezzato, viabilità e servizi pubblici);
- ♦ superficie fondiaria utile ai fini edificatori: mq 49.468.

Ai fini del calcolo della volumetria assentibile, si precisa che, al momento della progettazione e costruzione del complesso, l'area ricadeva integralmente in zona "**C**" – sottozona "**C4**" del previgente PRG (c.d. Piano Calandra – 1979), che attribuiva un indice di edificabilità fondiaria pari a 1,5 mc/mq.

I parametri urbanistici e progettuali applicati sono desumibili dalla Tabella sinottica (Tav. 2) allegata all'ultimo progetto assentito, relativo alla variante per la costruzione degli edifici 24 e 25, approvata con concessione edilizia in variante n. 65/2010.

ASTE GIUDIZIARIE®

Parametri normativi e progettuali													
previsioni di P.R.G.				previsioni di progetto									
zona	indice di fabbricabilità		catasto	residenza		aree da cedere al Comune mq		altezza max m	numero di piani previsti	N. di abitanti da insediare ab/100 mc = /42	tipi edilizi in serie aperta dest. d'uso: edilizia privata residenze e servizi		
	territ.	fondario	part. est. mq	superf. lotto	lotto superf.	cubatura mc							
C4	1.2 mc/mq	1.5 mc/mq	80	32	75.594	57.200	A	47068	70602	verde attrezzato	3628		
			33	2410	2.410	2.410	B	2400	3600	parcheggi	1865		
			622	2.630	2.560	2.560				strade di lott.	7209		
			totale superf. da lottizzare		62170	tot. 49468	74202						
							tot.				12702		
								11.80	3	742			
								indice max di copertura: sc/d <= 0.50					
								indice min di piantumaz: 60 piante/chiaro = 373					

ASTE GIUDIZIARIE®

Per facilitare la lettura, si riporta di seguito un quadro sinottico riepilogativo:

Parametri normativi e progettuali			
Riferimenti Catastali NCT			Superficie lottizzata
Foglio	Particella	Estensione	
80	32	75.594	57.200
80	33	2.410	2.410
80	622	2.630	2.560
A) Totale superficie territoriale			62.170
Totale superficie da lottizzare			62.170
Aree da cedere al Comune	Verde attrezzato		3.628
	Parcheggi		1..865
	Strade di lottizzazione		7.209
B) Superficie da cedere al Comune			12.702
Resta superficie fondiaria (A-B)			49.468
Indice edificabilità fondiaria (zona C4)			1,5 mc/mq
Volume edificabile			74.202

Va infine precisato che, non rientrando nelle competenze del sottoscritto la verifica puntuale del volume effettivamente realizzato rispetto a quello assentito (aspetto comunque irrilevante ai fini estimativi), **non è stata effettuata tale verifica**. Tuttavia, sulla base degli atti e delle concessioni esistenti, si ritiene, con ragionevole certezza, che l'intero volume edilizio legittimamente realizzabile risulti già **completamente saturato**.

Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare
Procedura Fallimentare n. 13/2021 R.G. Fall.
Valutazione immobili di proprietà della
Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"

15. Titoli edilizi con i quali è stato costruito il complesso "Ennadue"

Il complesso residenziale è stato realizzato *in progress*, con più titoli edilizi abilitativi rilasciati dal Comune di Enna.

Nel **Prospetto 5** che segue, sono elencati i **titoli abilitativi edilizi** attraverso i quali, nel tempo, è stato realizzato il complesso residenziale (vedasi **Allegato O**, laddove sono stati allegati i titoli edilizi relativi agli immobili sui quali insistono i beni appresi alla massa.):

TITOLI EDILIZI ABILITATIVI				
Edifici	Concessione edilizia	Data	Concessione edilizia in variante	Data
1-2-3-4	72/94	06.12.1994	96/106	11.07.1996
5-6-7	94/034	05.05.1994	96/107	11.07.1996
8-9	95/041	09.03.1995	96/131	10.09.1996
10-11	95/066	08.05.1995	97/093	14.11.1997
12-13	96/084	06/06/1996	98/050	02.06.1998
14-15	97/098	04.12.1997	2002/020	18.03.2002
16-17	97/009	27.01.1997	98/073 2002/2019 2003/018	11.09.1998 18.03.2002 07.02.2003
18-19	97/079	08.10.1997	99/040	02.06.1999
20-21	99/021	19.02.1999	2001/0022	29.01.2002
22	Edificio che non è stato mai costruito			
23	6	13.01.2005	D.I.A. prot. n.44072	12.12.2006
24-25	76	26.07.2006	2010/065	28.10.2010

Prospetto 5

Oggi, il complesso residenziale denominato "Ennadue" risulta articolato in 24 edifici effettivamente realizzati, destinati a civile abitazione, locali commerciali, autorimesse, depositi e uffici, secondo una distribuzione funzionale mista.

In sede di approvazione del piano di lottizzazione, il progetto originario prevedeva la realizzazione complessiva di 25 edifici.

Tuttavia, l'edificio contraddistinto con il numero **22** non è stato mai edificato, come confermato dai rilievi in sito, dalla documentazione fotografica e dalla consultazione della cartografia catastale aggiornata.

Nella planimetria a seguire sono stati evidenziati:

Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare

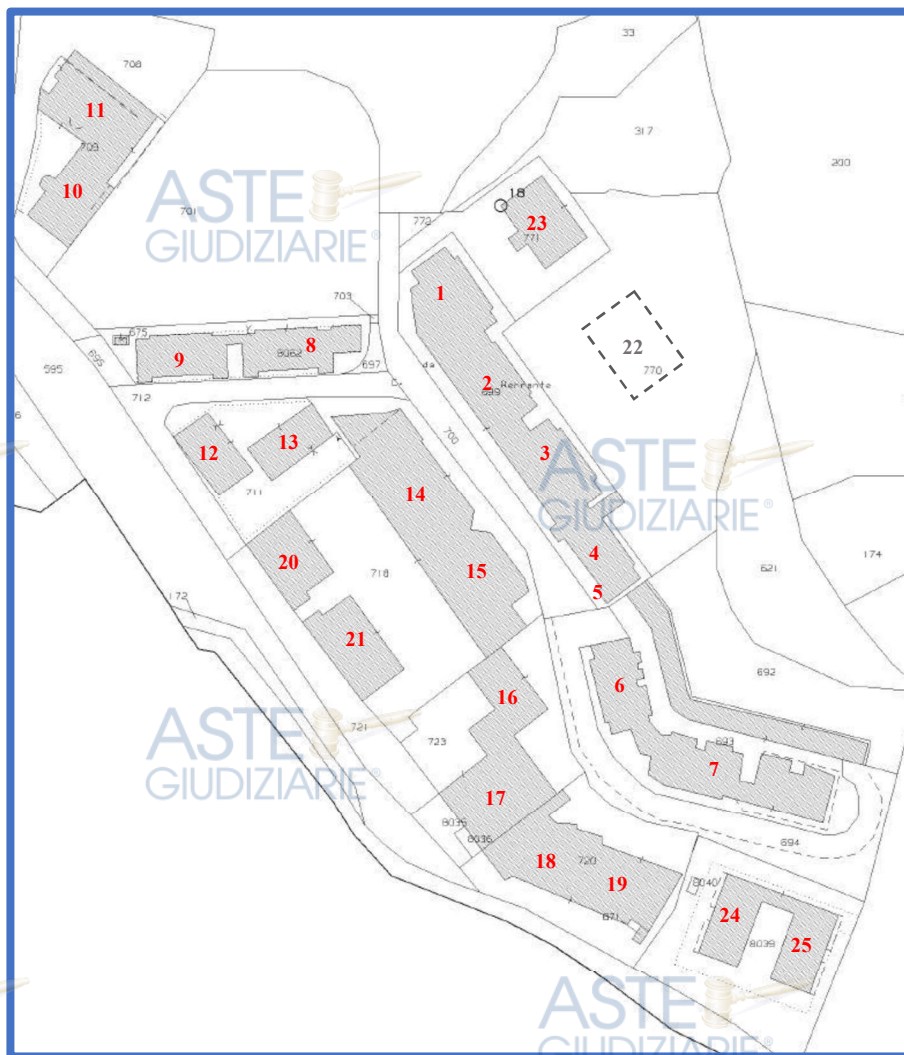
Procedura Fallimentare n. **13/2021** R.G. Fall.

Valutazione immobili di proprietà della

Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"

- gli **edifici effettivamente costruiti**, riportati con la **numerazione conforme** a quella approvata in sede di lottizzazione;
- l'**edificio 22**, che costituisce elemento di difformità formale rispetto al piano di lottizzazione originario, visto che non è stato mai edificato. La mancata costruzione di detto edificio, tuttavia, **non inficia la sostanziale conformità urbanistica generale**.

Tale circostanza, **pur non comportando conseguenze immediate in termini estimativi e di alienazione degli immobili appresi alla massa fallimentare**, viene opportunamente segnalata al fine di garantire completezza dell'analisi tecnico-documentale e trasparenza informativa nella ricostruzione della consistenza effettiva del compendio immobiliare.



Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare
Procedura Fallimentare n. **13/2021** R.G. Fall.
Valutazione immobili di proprietà della
Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"

15.1 Iter amministrativo e provvedimenti repressivi relativi agli edifici n.ri 24 e 25

Gli edifici contraddistinti con i numeri **24** e **25**, ricadenti all'interno del complesso residenziale "Ennadue" sono stati oggetto di un **procedimento sanzionatorio per abusi edilizi**, avviato dall'ufficio tecnico comunale di Enna a seguito di accertamenti tecnici effettuati sul posto da funzionari comunali.

Di seguito si elencano i provvedimenti ablativi emessi dal Comune di Enna;

1. Ordinanza di demolizione n. 03 del 19/02/2018

Con ordinanza dirigenziale n. 03 del 19 febbraio 2018, il Comune di Enna ha ordinato la demolizione di opere edilizie abusive a carico della ditta in violazione della concessione edilizia n. 65/2010, in quanto dall'ispezione tecnica effettuata dai funzionari dell'Ufficio Tecnico comunale, sono state rilevate le seguenti difformità:

- A) Realizzazione abusiva di un **solaio intermedio** tra il piano sottotetto e la copertura degli edifici;
- B) **Ubicazione difforme del pozzo luce** tra i due edifici, rispetto agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 65/2010;
- C) **Non conformità del piano seminterrato**, con conseguente superamento dell'altezza massima di gronda prevista pari a mt. 11,00, in violazione delle norme tecniche di attuazione della zona urbanistica C4;
- D) **Opere interne abusive** nell'edificio n. 24 (lato sud) sono state eseguite, quali tramezzature, terrazze, logge e impianti tecnologici, in contrasto con la destinazione non abitabile dei locali sottotetto prevista dal titolo abilitativo.

2. Rettifica e integrazione – Ordinanza n. 06 del 13/03/2018

Con ordinanza n. 06 del 13 marzo 2018, il Comune di Enna ha provveduto a rettificare e integrare la precedente ordinanza n.03/2018, limitando l'intervento alla corretta indicazione delle date di rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 76 del 26/07/2006;
- Variante n. 65 del 28/10/2010.

3. Inottemperanza all'ordinanza e avvio della fiscalizzazione

Dalla verifica eseguita dall'Amministrazione comunale, è risultato che la ditta non ha ottemperato all'ordinanza di demolizione, come attestato nel verbale di inottemperanza del 24 marzo 2020, protocollo n. 11286.

La medesima ditta, pur non avendo ottemperato alla demolizione delle opere abusive, ai sensi degli articoli 33 e 34 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in data **6 maggio 2020**, ha presentato al Comune di Enna, a mezzo pec, istanza di applicazione della procedura di fiscalizzazione dell'abuso edilizio- L'istanza è stata assunta al protocollo generale del Comune di Enna il 07/05/2020, con il n. 14317.

Il tecnico incaricato dalla Società per la fiscalizzazione delle opere, ha riferito che **la demolizione delle opere abusive non poteva essere eseguita senza compromettere la stabilità e l'integrità delle parti regolarmente autorizzate**, per cui veniva richiesta l'applicazione della **sanzione pecuniaria alternativa**, prevista in luogo della demolizione, ai sensi dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. 380/2001.

4.Provvedimento di accoglimento – Fiscalizzazione dell'abuso

La società unitamente ad altri soggetti, proprietari dell'immobile si è avvalsa della facoltà prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001, presentando nell'anno 2019 al Comune di Enna apposita istanza di fiscalizzazione delle opere edilizie eseguite in difformità alla concessione edilizia n. 2010/065 del 28/10/2010.

La procedura attivata, come previsto dalla normativa vigente, mirava ad ottenere la regolarizzazione delle difformità edilizie mediante il pagamento di una sanzione pecuniaria, in luogo della demolizione delle opere abusive, per le quali è stata dichiarata l'impossibilità tecnica di rimozione senza compromettere la parte conforme dell'edificio.

Dall'esame della documentazione allegata all'istanza di integrazione documentale per la fiscalizzazione degli abusi edilizi prot. n. 15474 del 15/04/2019 – ed in particolare degli elaborati grafici Tav. 3, Tav. 4; Tav.5; Tav. 9; Tv.9/bis e Tav.10 – si evince che oggetto della procedura di fiscalizzazione risultano anche le seguenti unità immobiliari (vedi **Prospetto 2**), già di proprietà della : oggi acquisite alla massa fallimentare.

N	Edificio	Piano	Riferimenti catastali					Tavola
			foglio	mappale	sub	categoria	classe	
I	24 - 25	S2	80	8039	19	C6	3	3
II		S2	80	8039	31	C6	3	3
III		S2	80	8039	34	C6	3	3
IV		S1	80	8039	38	C2	3	4
V		S1	80	8039	39	C2	3	4
VI		S1	80	8039	42	C2	3	4
VII		T	80	8039	45	C1	4	5
VIII		T	80	8039	46	C1	4	5
IX		4	80	8039	77	C2	3	9-9/bis

Prospetto 2

Diversamente **non risultano oggetto di fiscalizzazione le unità immobiliari** indicate nel successivo **Prospetto 3**, entrambe apprese alla massa attiva fallimentare.

Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare
Procedura Fallimentare n. **13/2021** R.G. Fall.
Valutazione immobili di proprietà della
Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"

N	Edificio	Piano	Riferimenti catastali				
			foglio	mappale	sub	categoria	classe
i	24 - 25	S2	80	8039	8	C2	3
ii		S2	80	8039	18	C2	3

Prospetto 3

Infatti, dall'analisi della **Tav. 3** dello stato di fatto (marzo 2019), emerge che le unità immobiliari catastalmente censite con i subalterni 8 e 19 **non risultano fra quelle oggetto di fiscalizzazione**. Tale circostanza è dimostrata dal fatto che nell'area in cui tali unità ricadono è presente un'ampia intercapedine delle dimensioni 34,75 x 5,70 m, priva di accessibilità e priva di solaio di copertura. La medesima configurazione risulta rappresentata nei grafici allegati alla concessione edilizia n. 2010/065 del 28/10/2010, a conferma dell'assenza delle suddette unità al momento del rilascio del titolo edilizio.



Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare
Procedura Fallimentare n. **13/2021** R.G. Fall.
Valutazione immobili di proprietà della
Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"

A seguito dell'istruttoria tecnica da parte degli uffici competenti, il Comune di Enna, con provvedimento dirigenziale prot. n. 25373 del 31 luglio 2020 (vedasi **Allegato P**) ha accolto l'istanza di fiscalizzazione, autorizzando la regolarizzazione degli abusi secondo quanto previsto dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e accertando che

- il **pagamento della prima rata** della sanzione pecuniaria, pari a **€ 118.679,69**, come da **determinazione dirigenziale n. 789 del 08/07/2020**, reg. gen. n. 1871/2020;
- l'ammontare complessivo della sanzione determinato in **€ 150.311,26**, calcolato in base al doppio del costo di produzione delle opere abusive, come previsto dalla Legge 27 luglio 1978, n. 392.

Nel medesimo provvedimento si specificava che:

- la procedura di fiscalizzazione **non costituiva sanatoria, impedendo unicamente la demolizione** delle opere abusive;
- il **mancato pagamento del saldo residuo** nei termini stabiliti **avrebbe comportato la decadenza del provvedimento**, con riattivazione dell'iter repressivo e sanzionatorio.

In sintesi, tutte le unità immobiliari acquisite alla massa fallimentare e ricadenti nel complesso edilizio denominato "**Ennadue**" – edifici n. 24 e 25 – (Foglio 80 mappale 8039) risultano legittimate attraverso la procedura di fiscalizzazione degli abusi edilizi, ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, **con la sola eccezione delle unità indicate nel precedente Prospetto 3 (sub 8 e 18) per le quali non è stata attivata tale procedura di fiscalizzazione.**

16. Destinazione urbanistica attuale dei terreni appresi alla massa fallimentare

Dal punto di vista urbanistico e pianificatorio, al fine di verificare con precisione la destinazione urbanistica delle aree di proprietà della società **Ennadue**, il Curatore Fallimentare, in data **14 marzo 2025**, ha presentato, a mezzo pec, formale istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Enna per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.), ai sensi dell'art. 30, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001.

In data **17 marzo 2025**, il Comune di Enna ha rilasciato il suddetto certificato, identificato con il rif. n. 79/25 (vedasi **Allegato B**), attestando la destinazione urbanistica vigente delle particelle interessate, sulla base degli strumenti urbanistici comunali attualmente in vigore (Piano Regolatore Generale e relative Norme Tecniche di Attuazione).

16.1 Esiti del certificato di destinazione urbanistica e classificazione urbanistica dei terreni

Dall'esame del C.D.U. (rif. n. 79/25 del 17 marzo 2025) e sulla base delle informazioni urbanistiche ivi riportate, è stata attestata la classificazione urbanistica delle particelle catastali di proprietà della società **Ennadue**, come di seguito

Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare
Procedura Fallimentare n. **13/2021** R.G. Fall.
Valutazione immobili di proprietà della
Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "**Ennadue**"

specificato.

Il C.D.U. certifica che i terreni riportati in Catasto Terreni del Comune di Enna – Foglio 80, ricadono nelle zone omogenee del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, come dettagliato nello stralcio di PRG e nella tabella riepilogativa seguente¹:

Foglio	Particella	Zona P.R.G.	Descrizione	Ricadenzia
80	174	CT	Aree di edilizia turistica e alberghiera	TOTALE
80	651	BS	Aree urbane saturate e di saturazione edilizia	PARZIALMENTE INTERESSATA
		C1	Aree di espansione urbana media densità	MINIMAMENTE INTERESSATA
		Va	Verde pubblico attrezzato e di quartiere percorsi pedonali	PARZIALMENTE INTERESSATA
		F	Parcheggi e sili di macchine	PARZIALMENTE INTERESSATA
		Se	Viabilità esistente	MINIMAMENTE INTERESSATA
		Sp	Viabilità di progetto	PARZIALMENTE INTERESSATA
80	33	BS	Aree urbane saturate e di saturazione edilizia	MINIMAMENTE INTERESSATA
		C1	Aree di espansione urbana media densità	PARZIALMENTE INTERESSATA
		E	Verde Agricolo	PARZIALMENTE INTERESSATA
		Va	Verde pubblico attrezzato e di quartiere percorsi pedonali	MINIMAMENTE INTERESSATA
		Se	Viabilità esistente	PARZIALMENTE INTERESSATA
		Sp	Viabilità di progetto	PARZIALMENTE INTERESSATA
80	317	C1	Aree di espansione urbana media densità	PARZIALMENTE INTERESSATA
		E	Verde Agricolo	PARZIALMENTE INTERESSATA
		Se	Viabilità esistente	PARZIALMENTE INTERESSATA
		Sp	Viabilità di progetto	PARZIALMENTE INTERESSATA
80	770	BS	Aree urbane saturate e di saturazione edilizia	TOTALE
80	692	BS	Aree urbane saturate e di saturazione edilizia	TOTALE
		CT	Aree di edilizia turistica e alberghiera	MINIMAMENTE

¹ P.R.G. del Comune di Enna, reso efficace ed esecutivo ai sensi dell'art.54, comma 3, della L.R. 19/2020 e ss.mm.ii. e presa d'atto giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 27.07.2023.

				INTERESSATA
80	694	BS	Aree urbane saturate e di saturazione edilizia	TOTALE
		Se	Viabilità esistente	PARZIALMENTE INTERESSATA
80	695	Se	Viabilità esistente	TOTALE
80	697	BS	Aree urbane saturate e di saturazione edilizia	PARZIALMENTE INTERESSATA
		Se	Viabilità esistente	PARZIALMENTE INTERESSATA
80	700	BS	Aree urbane saturate e di saturazione edilizia	PARZIALMENTE INTERESSATA
		Se	Viabilità esistente	PARZIALMENTE INTERESSATA
		Sp	Viabilità di progetto	MINIMAMENTE INTERESSATA
80	703	Va	Verde pubblico attrezzato e di quartiere percorsi pedonali	PARZIALMENTE INTERESSATA
		Se	Viabilità esistente	
80	708	BS	Aree urbane saturate e di saturazione edilizia	PARZIALMENTE INTERESSATA
		Va	Verde pubblico attrezzato e di quartiere percorsi pedonali	PARZIALMENTE INTERESSATA
		Se	Viabilità esistente	PARZIALMENTE INTERESSATA
		Sp	Viabilità di progetto	PARZIALMENTE INTERESSATA
80	712	BS	Aree urbane saturate e di saturazione edilizia	PARZIALMENTE INTERESSATA
		Se	Viabilità esistente	PARZIALMENTE INTERESSATA
80	721	BS	Aree urbane saturate e di saturazione edilizia	PARZIALMENTE INTERESSATA
		Se	Viabilità esistente	PARZIALMENTE INTERESSATA
80	772	BS	Aree urbane saturate e di saturazione edilizia	PARZIALMENTE INTERESSATA
		Se	Viabilità esistente	PARZIALMENTE INTERESSATA
		Sp	Viabilità di progetto	MINIMAMENTE INTERESSATA
80	8035	BS	Aree urbane saturate e di saturazione edilizia	PARZIALMENTE INTERESSATA
		Se	Viabilità esistente	PARZIALMENTE INTERESSATA
80	8040	BS	Aree urbane saturate e di saturazione edilizia	TOTALE

Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare
Procedura Fallimentare n. 13/2021 R.G. Fall.
Valutazione immobili di proprietà della S
Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"

Pagina 21 di pag. 171

16.2 I vincoli gravanti sulle aree di proprietà della società fallita

Dall'analisi del summenzionato certificato di destinazione urbanistica risulta che sulle aree oggetto di interesse gravano i seguenti vincoli:

Foglio	Particella	Vincolo	Descrizione	Ricadenza
80	174	Nessuno		
80	651	PAI Geomorfologia	P4 pericolosità molto elevata	MINIMAMENTE INTERESSATA
		PAI Geomorfologia	R4 rischio molto elevata	MINIMAMENTE INTERESSATA
80	33	PAI Geomorfologia	P4 pericolosità molto elevata	MINIMAMENTE INTERESSATA
		PAI Geomorfologia	R4 rischio molto elevata	MINIMAMENTE INTERESSATA
80	317	PAI Geomorfologia	P4 pericolosità molto elevata	PARZIALMENTE INTERESSATA
		PAI Geomorfologia	Crollo e/o ribaltamento	PARZIALMENTE INTERESSATA
80	770	PAI Geomorfologia	P4 pericolosità molto elevata	PARZIALMENTE INTERESSATA
		PAI Geomorfologia	R4 rischio molto elevata	PARZIALMENTE INTERESSATA
		PAI Geomorfologia	Crollo e/o ribaltamento	MINIMAMENTE INTERESSATA
80	692	PAI Geomorfologia	P4 pericolosità molto elevata	PARZIALMENTE INTERESSATA
		PAI Geomorfologia	R4 rischio molto elevata	MINIMAMENTE INTERESSATA
80	694	PAI Geomorfologia	P4 pericolosità molto elevata	PARZIALMENTE INTERESSATA
		PAI Geomorfologia	R4 rischio molto elevata	MINIMAMENTE INTERESSATA
80	695	Nessuno		
80	697	Nessuno		
80	700	Nessuno		
80	703	Nessuno		
80	708	Nessuno		
80	712	Nessuno		
80	721	Nessuno		
80	772	Nessuno		
80	8035	Nessuno		
80	8040	Nessuno		

Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare
Procedura Fallimentare n. 13/2021 R.G. Fall.
Valutazione immobili di proprietà della
Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Lungote"

17. Le aree da retrocedere obbligatoriamente e gratuitamente al Comune di Enna

La lottizzazione originaria denominata **"Ennadue"**, posta a fondamento della realizzazione del complesso residenziale **"Ennadue"**, interessava esclusivamente il lotto edificabile corrispondente alla **particella 32** del **Foglio 80** del Catasto Terreni del Comune di Enna, esteso **75.594 mq** e prevedeva una superficie di, **12.702 mq** da retrocedere gratuitamente al Comune di Enna, per:

- **3.628 mq** per verde attrezzato;
- **1.865 mq** per aree parcheggio;
- **7.209 mq** per strade di lottizzazione.

La convenzione di lottizzazione sottoscritta in data **11 aprile 1994** (Rep. 8549, Racc. 3341), stipulata dal Notaio Grazia Fiorenza e regolarmente registrata e trascritta, disciplinava dettagliatamente gli obblighi della Società lottizzante in relazione alle opere di urbanizzazione primaria e alle relative cessioni gratuite al Comune.

In particolare:

- ⇒ L'**articolo 5** imponeva ai proprietari lottizzanti l'onere di realizzare a totale proprio carico le opere di urbanizzazione primaria, tra cui: rete stradale, parcheggi, reti tecnologiche (elettrica, idrica, fognaria), pubblica illuminazione e verde attrezzato, con contestuale cessione gratuita delle aree necessarie al Comune.
- ⇒ L'**articolo 11** rinviava esplicitamente alla tavola n. 7 (allegato "L") per l'individuazione puntuale delle aree da retrocedere.
- ⇒ L'**articolo 8** prevedeva una garanzia fideiussoria di lire 352.727.535, pari al 20% del valore complessivo delle opere di urbanizzazione primaria, prestata dalla società MILANO ASSICURAZIONI S.p.A. con polizza n. 536650 del 7 aprile 1994, a garanzia del corretto adempimento degli obblighi;
- ⇒ L'**articolo 6** stabiliva che la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria era condizione imprescindibile per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

Dall'esame delle tavole progettuali allegate alla successiva **convenzione integrativa del 25 novembre 1998** (Rep. 14190, Racc. 6076), si evidenziano con precisione le aree da retrocedere gratuitamente al Comune, anche mediante sovrapposizione agli estratti cartografici attuali.

In particolare, le superfici individuate comprendono:

- Le particelle catastali **8035, 721 e 695**, relative alla strada denominata **via Rosario Livatino**;
- Le particelle **712, 697, 703, 772, 700 e 694**, individuanti la strada denominata **via Giuseppe Fava**;

Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare
Procedura Fallimentare n. **13/2021** R.G. Fall.
Valutazione immobili di proprietà della
Immobili ubicati all'interno del complesso denominato **"Ennadue"**

- La particella **708**, corrispondente alle vie **Rosario Livatino** e **Enrico Mattei**.

Parimenti, parti delle particelle **651, 33 e 317** ricadono in aree destinate a “verde pubblico attrezzato”, “viabilità esistente” e “viabilità di progetto” e pertanto devono essere obbligatoriamente retrocesse gratuitamente al Comune secondo le previsioni progettuali.

Le tavole **5A** e **7A** della convenzione integrativa, unitamente alle tabelle parametriche relative agli edifici 24 e 25, confermano che la società lottizzante (oggi in liquidazione giudiziale) era tenuta a cedere complessivamente al Comune di Enna una superficie di **12.702 mq**, così ripartita:

- Verde attrezzato (VA): **3.628 mq**;
- Parcheggi (P): **1.865 mq**;
- Strade di lottizzazione (Sp/Se): **7.209 mq**.

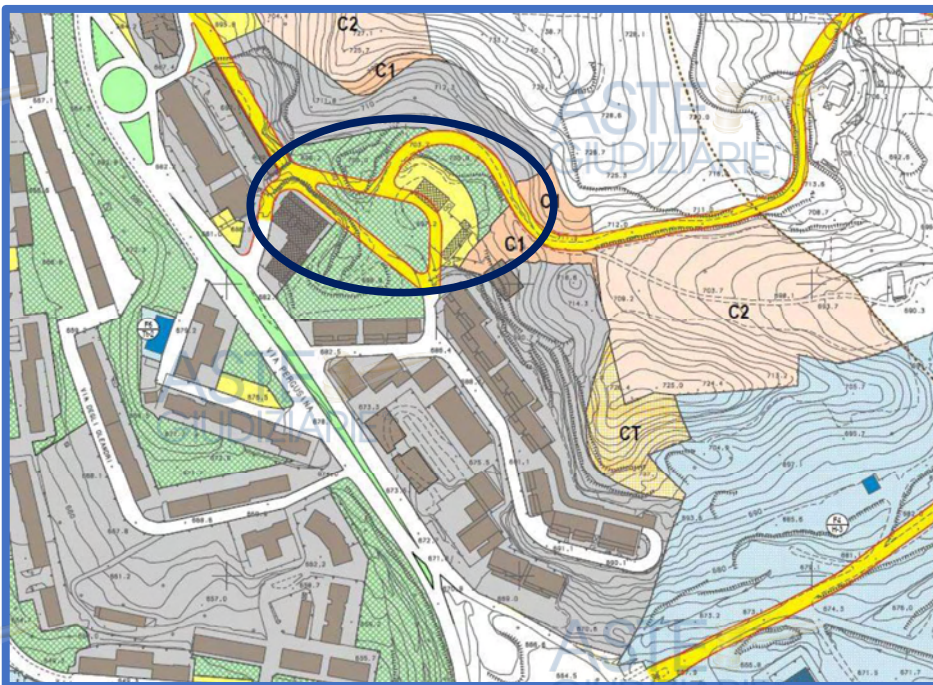
Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Enna non risulta tuttora formalizzato alcun atto di cessione gratuita di dette aree, pertanto, **formalmente la proprietà delle suddette superfici permane a tutt'oggi alla**

Tale circostanza determina un vincolo rilevante ai fini della valorizzazione e della vendita dei beni facenti parte della massa fallimentare, in quanto:

- I lotti che identificano le tre strade comunali (via R. Livatino, via G. Fava e via E. Mattei), pur di proprietà della società fallita, **sono soggetti ad obbligo di retrocessione gratuita e pertanto non suscettibili di alienazione né valorizzazione economica**;
- **Analoghe limitazioni si applicano alle porzioni delle particelle 651, 33 e 317**, interessate da destinazioni di verde attrezzato, parcheggio e viabilità, anch'esse da retrocedere gratuitamente e obbligatoriamente al Comune di Enna.

Nel dettaglio, le porzioni interessate dalla retrocessione gratuita sono:

- **Particella 651** (Foglio 80): limitatamente all'area ricadente in verde pubblico attrezzato e di quartiere (VA, campitura verde quadrettata), parcheggio (P, campitura gialla piena), viabilità esistente (Se) e viabilità di progetto (Sp, campitura gialla piena con contorno rosso);
- **Particella 33** (Foglio 80): unicamente per la parte che ricade in verde pubblico attrezzato e viabilità esistente;
- **Particella 317** (Foglio 80): solamente per la parte campita come viabilità esistente.



Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare
Procedura Fallimentare n. **13/2021** R.G. Fall.
Valutazione immobili di proprietà della
Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"

Pagina 25 di pag. 171

Infine, si evidenzia che:

- ⇒ Il Comune di Enna ha rilasciato i certificati di abitabilità e agibilità nonostante la mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, **in contrasto con quanto previsto dall'art. 6 della convenzione**;
- ⇒ **Non è stata escussa la polizza fideiussoria n. 536650**, malgrado il mancato completamento delle opere di urbanizzazione;
- ⇒ Le strade di lottizzazione oggetto di retrocessione **sono state ufficialmente denominate e dotate di numerazione civica** da parte del Comune di Enna, senza che siano state preventivamente acquisite al patrimonio indisponibile dell'Ente;
- ⇒ Via Rosario Livatino **è stata recentemente sottoposta a interventi di rifacimento della pavimentazione stradale con fondi comunali**.

17.1 **Esclusione delle particelle gravate da obblighi di retrocessione gratuita dalla massa attiva fallimentare**

Alla luce di quanto emerso dall'analisi della documentazione urbanistica, catastale e dalla convenzioni sottoscritte con il Comune di Enna, è opportuno procedere allo **stralcio dalla massa attiva fallimentare** delle particelle di terreno indicate nel **Quadro F** a seguire, censite al Catasto Terreni del Comune di Enna al **Foglio 80**, corrispondenti alle aree destinate a viabilità e verde attrezzato, le quali risultano gravate da obblighi di cessione gratuita al Comune di Enna nel rispetto delle convenzioni di lottizzazione stipulate.

In particolare, le particelle che vengono stralciate sono quelle che costituiscono:

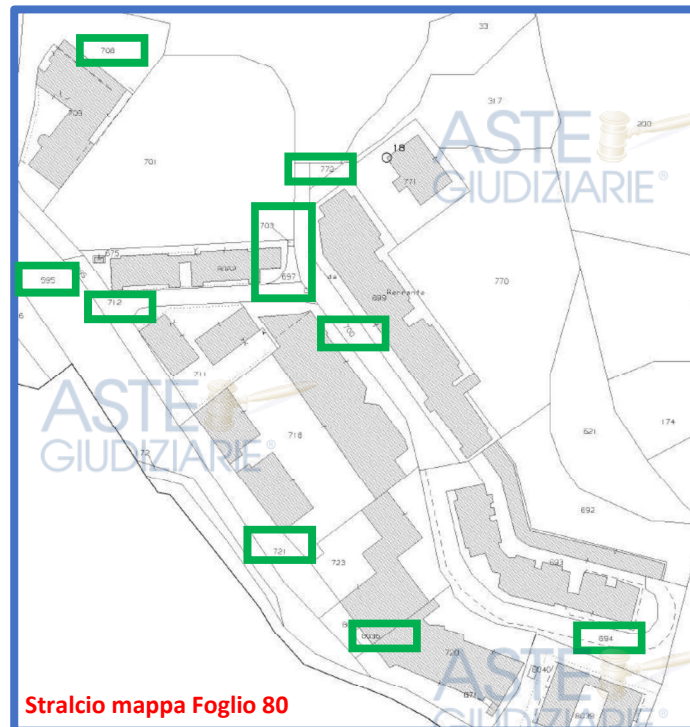
- Le vie comunali denominate **via Rosario Livatino, via Giuseppe Fava e via Enrico Mattei**, come individuate negli elaborati cartografici di progetto e confermate dalla relativa numerazione civica attribuita dal Comune di Enna;
- L'area localizzata a nord della lottizzazione, la quale, conformemente alle tavole progettuali allegate alla **convenzione integrativa di lottizzazione**, è destinata a verde attrezzato e viabilità pubblica.

Tali aree, pur formalmente ancora intestate alla Società ' ', **sono soggette ad obbligo di retrocessione gratuita**, secondo le previsioni contenute nella convenzione di lottizzazione e nelle sue integrazioni, nonché agli interventi già effettuati dal Comune stesso in qualità di ente titolare delle strade pubbliche.

Di conseguenza, in fase di liquidazione e valutazione degli asset patrimoniali della massa fallimentare, le suddette particelle **vengono escluse dal patrimonio alienabile** e sottratte al computo della massa attiva, in quanto gravate da vincoli che ne **impediscono la libera disposizione** e conferiscono esclusiva proprietà e gestione al Comune di Enna.

Foglio	Particella	Estensione [mq]	R.D. [Euro]	R.A. [Euro]	PORZIONE	DENOMINAZIONE
80	8035	206	0,21	0,07	intero	Via R. Livatino
80	721	1072	1,11	0,39	intero	Via R. Livatino
80	695	141	0,15	0,05	intero	Via R. Livatino
80	712	1197	1,24	0,43	intero	Via G. Fava
80	700	1387	1,43	0,50	intero	Via G. Fava
80	694	2311	2,39	0,84	intero	Via G. Fava
80	708	2322	2,40	0,84	intero	Via R. Livatino e Via E. Mattei
80	697	69	0,07	0,02	intero	Via G. Fava
80	703	4	0,01	0,01	intero	Via G. Fava
80	772	77	0,08	0,03	intero	Via G. Fava
		8786				
Foglio	Particella	Estensione [mq]	R.D. [Euro]	R.A. [Euro]	PORZIONE	P.R.G.
80	651	14741	15,33	5,33	In parte	Va; P; Se; Sp
80	33	2409	14,93	6,84	In parte	Va; Se
80	317	2328	14,43	6,61	In parte	Se

Quadro F



Stralcio mappa Foglio 80

Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare
Procedura Fallimentare n. 13/2021 R.G. Fall.
Valutazione immobili di proprietà della
Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"

18. Gli immobili che appartengono alla massa attiva e che non possono essere oggetto di valutazione

18.1 I fabbricati oggetto di precedenti esecuzioni immobiliari

Dall'elenco degli immobili acquisiti nella massa attiva fallimentare, così come comunicato dal Curatore Fallimentare, si procede all'esclusione degli immobili già gravati da procedura esecutiva immobiliare, come riportato nel seguente **Prospetto 2**:

FABBRICATI OGGETTO DI PRECEDENTI ESECUZIONI IMMOBILIARI CHE NON VENGONO VALUTATI										
N	Edificio	Identificativi catastali						vani/cons.	Sup. Catas.	Esecuzione immobiliare
		piano	foglio	mappale	sub	categoria	classe			
1	12 - 13	S1	80	711	24	C1	4	212	212	02/2021
2		S3	80	711	45	C6	3	19	21	09/2018
3		S3	80	711	49	C6	3	25	29	09/2018
4		S2	80	711	58	C1	4	346	373	02/2021
5		S2	80	711	60	C1	4	188	203	02/2021
6		S2	80	711	61	C1	4	66	79	02/2021
7	14 - 15	T	80	718	33	C1	4	162	195	92/2015
8		T		718	32	C1	4	55	62	9/2018
9		S1		718	72	C6	4	27	31	9/2018
10		1		718	116	A10	U	8 vani	195	56/2021
11		T-1-2		718	123 (ex 120)	C1 (ex D8)	4	259	307	92/2015
12		1		718	124 (ex 115; ex 120)	A10 (ex D8)	U	8,5	208	92/2015
13		1		718	121 (ex 115)	A10 (ex D8)	u	11,5	307	92/2015

Prospetto 2

18.2 La Piazza Piersanti Mattarella

Dall'analisi della documentazione fornita dal Curatore Fallimentare e dal precedente coadiutore tecnico incaricato, è emerso che, tra gli immobili acquisiti nella massa fallimentare, risultano incluse anche sei unità immobiliari censite nelle categorie catastali F/01 (area urbana) e F/05 (lastrico solare), come dettagliatamente indicate nel seguente

Quadro H:

Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare

Procedura Fallimentare n. **13/2021** R.G. Fall.

Valutazione immobili di proprietà della:

Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"

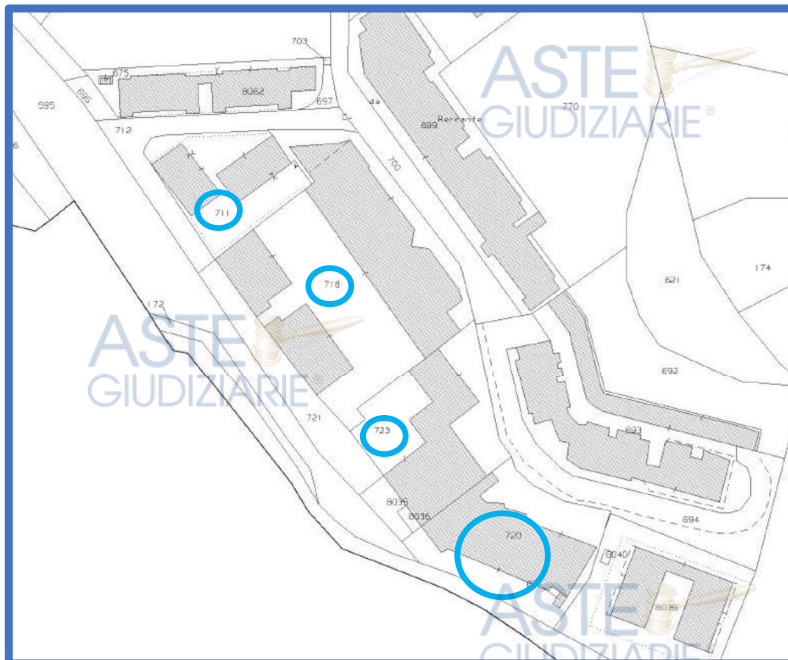
AREE URBANE E LASTRICI SOLARI									
N	Edificio	Identificativi catastali						consist.	Destinazione
		piano	foglio	mappale	sub	categoria	classe		
A	12-13	S1	80	711	27	F01		570	Area urbana
B	14-15	T-1	80	718	26	F05		2012	Lastrico solare
C		1	80	718	53	F05		807	Lastrico solare
D	16-17	T-1	80	723	6	F01		934	Area urbana
E	18-19	1	80	720	28	F05		56	Lastrico solare
F		1	80	720	29	F05		423	Lastrico solare

Quadro H

L'unione di questi mappali e dei relativi subalterni costituisce l'intera Piazza Piersanti Mattarella, la quale è parte integrante del complesso residenziale "Ennadue" e risulta interamente di proprietà della società

Ciò non di meno, la Piazza, **fin dalla sua origine** (ultraventennale), è sempre stata destinata a uso pubblico e costituisce l'unico accesso pedonale e carrabile per le unità immobiliari, sia commerciali che residenziali, con affaccio diretto su di essa.

Attualmente, sulla sola porzione individuata in Catasto Fabbricati al Foglio **80**, mappale **718** sub **26**, gravano due ordinanze restrittive: una emessa dall'Ufficio del Genio Civile di Enna (prot. n. 178493 del 07/09/2017) e una dal Comune di Enna (prot. n. 31805 del 29/09/2017), **che vietano il transito e la sosta di veicoli con massa superiore a 30 kN.**



Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare
Procedura Fallimentare n. **13/2021** R.G. Fall.
Valutazione immobili di proprietà della
Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"



