

Sebbene la proprietà della Piazza Mattarella risulti interamente in capo alla società fallita, è altresì vero che è stato costituito un "super condominio" con autonoma identificazione fiscale, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate con proprio codice fiscale. Per tale condominio sono state redatte specifiche e autonome tabelle millesimali, così suddivise:

- **Tabella E:** Millesimi di proprietà relativi alla Piazza e ai locali sottostanti;
- **Tabella F:** Millesimi per la manutenzione del piano di calpestio della Piazza;
- **Tabella F1:** Millesimi per la manutenzione e l'esercizio dell'illuminazione della Piazza.

In particolare, la Tabella E ripartisce i millesimi tra 170 unità immobiliari facenti parte degli edifici numerati da 12 a 21 (edifici 12-13; 14-15; 16-17; 18-19; 20-21). Le tabelle F ed F1, relative agli oneri di manutenzione, invece ripartiscono i millesimi tra 84 (Tabella F) e 85 (Tabella F1) unità immobiliari, sempre appartenenti agli stessi edifici, con esclusione di alcune unità poste al piano interrato (per la Tabella F). A riguardo si rimanda all'**Allegato Q** dove sono state allegate le tabelle millesimali indicate.

Da un'analisi complessiva, si evidenzia che i millesimi di proprietà della Piazza e dei box sottostanti **risultano ripartiti tra tutte le unità immobiliari facenti parte degli edifici dal n. 12 al n. 21, unitamente agli oneri di manutenzione relativi alla stessa Piazza.**

Tale assetto ha dirette ripercussioni sulla vendita e valutazione dei beni acquisiti alla massa fallimentare.

A giudizio dello scrivente, le unità immobiliari che costituiscono la Piazza Mattarella, pur risultando di proprietà della Società fallita, **non dovrebbero essere oggetto di alienazione da parte della procedura fallimentare.** Ciò è dovuto al fatto che la manutenzione della Piazza compete ai proprietari delle unità immobiliari dei suddetti edifici, e la proprietà stessa risulta frazionata secondo la Tabella E, denominata "millesimi di proprietà Piazza e locali sottostanti".

Si propone, pertanto, di **procedere allo stralcio e all'esclusione dalla presente valutazione delle sei unità immobiliari riconducibili alla Piazza Mattarella.**

Nel **Prospetto 3** a seguire viene fornito l'elenco delle unità immobiliari che andrebbero estromesse dalla presente valutazione.

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Piano	Edificio	PORZIONE
80	711	27	F01	S1	12-13	intero
80	718	26	F05	T-1	14-15	intero
80	718	53	F05	1		intero
80	723	6	F01	T-1	16-17	intero
80	720	28	F05	1		intero
80	720	29	F05	1	18-19	intero

Prospetto 3

Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare

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

Valutazione immobili di proprietà della :

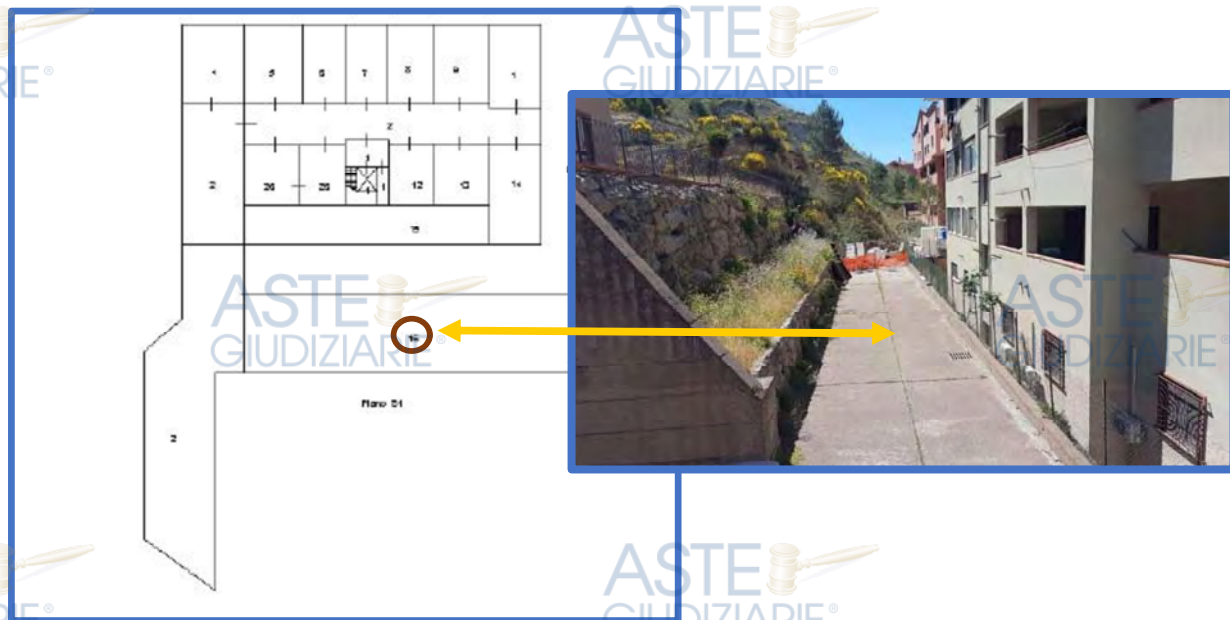
Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"

Ciò nondimeno, al fine di non precludere alla curatela fallimentare alcuna possibile strategia di valorizzazione e dismissione del patrimonio appreso alla massa attiva, limitatamente alle unità immobiliari che compongono il compendio denominato "Piazza Mattarella" (vedi **Quadro H o Prospetto 3**), lo scrivente, nel capitolo in cui si procederà alla stima del compendio immobiliare alienabile (Cap 26), dedica un paragrafo specifico alla stima delle unità immobiliari che compongono la Piazza Mattarella (paragrafo 26.3). Nella stima che si rassegna le particelle saranno accorpate e trattate come "lotto unitario" ai fini della loro valutazione, visto che tale modalità di vendita garantirebbe una maggiore economicità e valorizzazione complessiva per la massa attiva. Anche in questo caso, al valore stimato **viene applicata una riduzione del 5%**, per tenere conto dell'esclusione di garanzia per evizione e vizi della cosa venduta, ai sensi dell'art. 2922 del codice civile e ai sensi dell'art. 568, comma 2, del c.p.c.

18.3 Altre aree urbane non alienabili da parte della procedura fallimentare

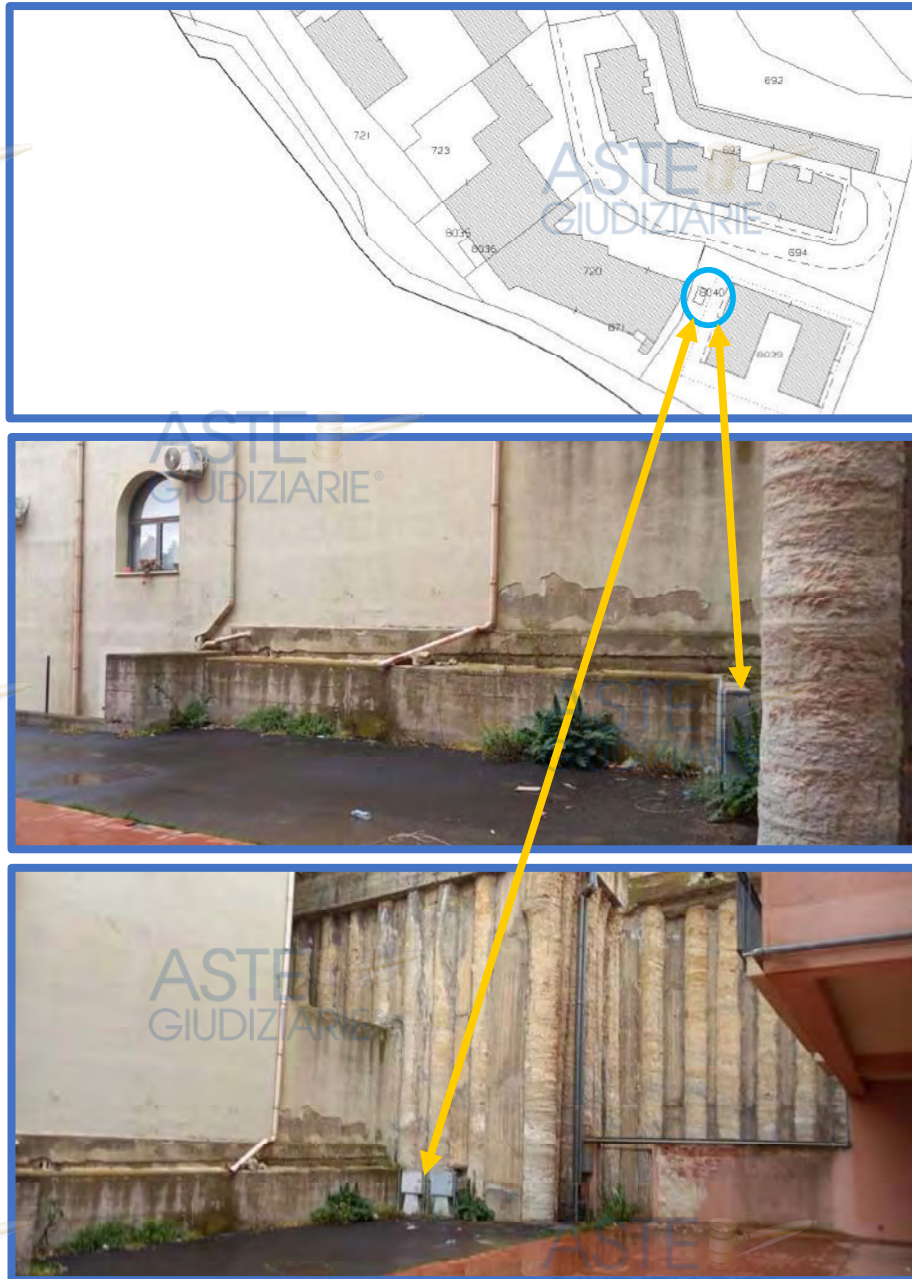
L'area urbana identificata nel Catasto Fabbricati al Foglio **80**, mappale **771**, sub **16**, situata a quota piano sottostrada in corrispondenza dell'edificio residenziale n. 23, risulta attualmente di proprietà della Società:

Anche questa area urbana a parere dello scrivente, **non può essere considerata né valutata**, in quanto si tratta di una porzione residuale di strada senza sbocco, presumibilmente prevista quale accesso all'edificio n. 22, la cui costruzione non è mai avvenuta. A questa stradella senza sbocco si accede solamente dall'unità immobiliare censita al Foglio 80 mappale 771 sub 2 identificata come B.C.N.C. (ingresso posti auto e corsia di manovra fra cui è ricompreso il sub 16).



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"

Analogamente, il lotto di terreno censito al Catasto Terreni, Foglio **80**, particella **8040**, consistente in una porzione di circa 15 mq, visto che risulta inglobato nella sede stradale che garantisce l'accesso agli edifici n. 24 e n. 25; per cui, anche questo **non può essere oggetto di valutazione autonoma**.



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"

Nel **Prospetto 4** di seguito riportato viene fornito l'ulteriore elenco dettagliato delle suddette unità immobiliari oggetto di esclusione.

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Piano	Edificio	PORZIONE
80	771	16	F01	S1	23	intero
80	8040	----	Seminativo di 5° - 15 mq		24-25	intero

Prospetto 4

Tuttavia come già indicato per il compendio immobiliare denominato "Piazza Mattarella" anche per la stradella priva di sbocco identificata al Foglio **80** mappale **771** sub **16**, per non precludere alla curatela fallimentare alcuna possibile strategia di valorizzazione e dismissione del patrimonio appreso alla massa attiva lo scrivente ritiene opportuno, nel capitolo in cui procede alla stima del compendio immobiliare alienabile (Cap. 26), dedica un paragrafo specifico alla stima della suddetta area urbana (paragrafo 26.4). Anche in questo caso, al valore stimato **sarà applicata una riduzione del 5%**, per tenere conto dell'esclusione di garanzia per evizione e vizi della cosa venduta, ai sensi dell'art. 2922 c.c. e dell'art. 568 del c.p.c.

Alla luce delle analisi e delle valutazioni effettuate nei capitoli precedenti, gli immobili (fabbricati e terreni) acquisiti alla massa fallimentare **oggetto di stima** sono riepilogati nella seguente **Tabella A**.

IMMOBILI										
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
3	4	S	80	699	56	C2	1	2	3	€ 3,62
4	20-21	S1		718	80	C6	3	367	389	€ 1.004,56
5		S1		718	114	C1	1	364	407	€ 5.508,12
6	23	S1	80	771	14	C6	1	38	47	€ 74,58
7		S1		771	15	C2	1	86	96	€ 155,45
8		T		771	17	C1	1	172	183	€ 2.602,74
9	24 - 25	S2	80	8039	8	C2	3	37	44	€ 91,72
10		S2		8039	18	C2	3	100	130	€ 247,90
11		S2		8039	19	C6	3	27	30	€ 73,90
12		S2		8039	31	C6	3	32	37	€ 87,59
13		S2		8039	34	C6	3	27	31	€ 73,90
14		S1		8039	38	C2	3	130	144	€ 322,27

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	S1	8039	39	C2	3	103	118	€ 255,34
16	S1	8039	42	C2	3	47	56	€ 116,51
17	T	8039	45	C1	4	53	61	€ 3.261,86
18	T	8039	46	C1	4	53	62	€ 1.261,86
19	4	8039	77	C2	3	61	80	€ 151,22
TERRENI								

N	Identificativi catastali						PRG
	Foglio	Part.IIIa	Categ.	Classe	Sup. Cat.	Rendita	
20	80	651	Seminativo	5	14.741	€ 5,33	BS – C1
21	80	33	Mandorleto	2	2.409	€ 14,93	BS – C1 - E
22	80	317	Mandorleto	2	2.328	€ 5,33	C1 - E
23	80	770	Seminativo	5	5.891	€ 2,13	BS
24	80	692	Seminativo	5	2.079	€ 0,75	BS - CT
25	80	174	Sem. arb.	4	1.310	€ 1,15	CT

Tabella A

Oltre alle unità immobiliari (fabbricati e terreni) elencate nella **Tabella A**, sono trattati in sezioni distinte i seguenti beni, per i quali si ritiene opportuno procedere in ogni caso con una valutazione separata, in considerazione della loro peculiare natura e consistenza:

- il **compendio immobiliare denominato "Piazza Mattarella", (Quadro H – Prospetto 3)** della presente relazione, che viene considerato come bene unitario, in quanto formato da più subalterni funzionalmente e fisicamente connessi fra di loro;
- l'**area urbana** censita al Catasto Fabbricati del Comune di Enna al Foglio **80**, mappale **771**, sub **16 (Prospetto 4)**.

La valutazione distinta di tali beni risponde a criteri di coerenza metodologica e tiene conto delle possibili strategie che la Curatela fallimentare potrebbe adottare, in merito alla vendita dei cespiti facenti parte dell'attivo fallimentare.

19. Criteri di stima degli immobili appresi alla massa fallimentare

19.1 Stima dei fabbricati

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto nella redazione della presente relazione estimativa e nella valutazione dei beni immobili oggetto di accertamento, ha tenuto conto dei seguenti fattori influenti:

- ubicazione territoriale;
- sistema e tipologia costruttiva;
- epoca di costruzione e grado di vetustà;
- caratteristiche e qualità delle finiture, sia interne che esterne;

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**"

- stato manutentivo complessivo;
- condizioni igienico-sanitarie;
- dotazione e stato degli impianti tecnologici.

Tali elementi sono stati valutati per come si sono manifestati in sede di sopralluogo, considerando lo stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si presentano al momento dell'ispezione.

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili, si è adottato il **procedimento comparativo a carattere multiparametrico**, che consiste nel confronto diretto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme selezionato di immobili simili, recentemente oggetto di compravendita o attualmente offerti sul mercato, aventi caratteristiche comparabili e valori noti o rilevabili.

Questo metodo consente di pervenire a una stima del **valore di mercato più probabile**, da intendersi quale valore orientativo, suscettibile di oscillazioni — anche significative — in funzione di specifiche dinamiche di mercato, della disponibilità di dati comparabili e dell'effettiva commerciabilità del bene.

Nell'elaborazione della stima, si è fatto riferimento anche ai dati di quotazione immobiliare pubblicati dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia delle Entrate. Tuttavia, tali dati, sebbene rappresentino un riferimento presuntivo autorevole in quanto provenienti da fonte istituzionale, non sono stati assunti come unico parametro di valutazione.

I valori OMI sono stati utilizzati in modo critico e consapevole, come base comparativa e come fonte di indicatori economici generali, tenendo conto:

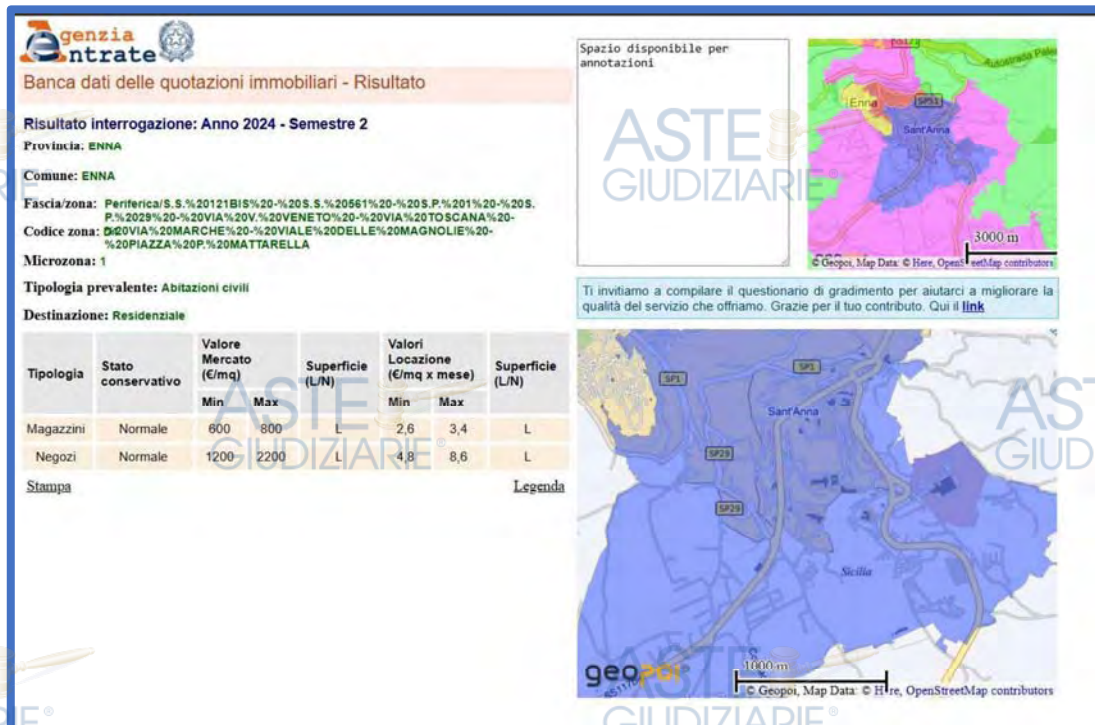
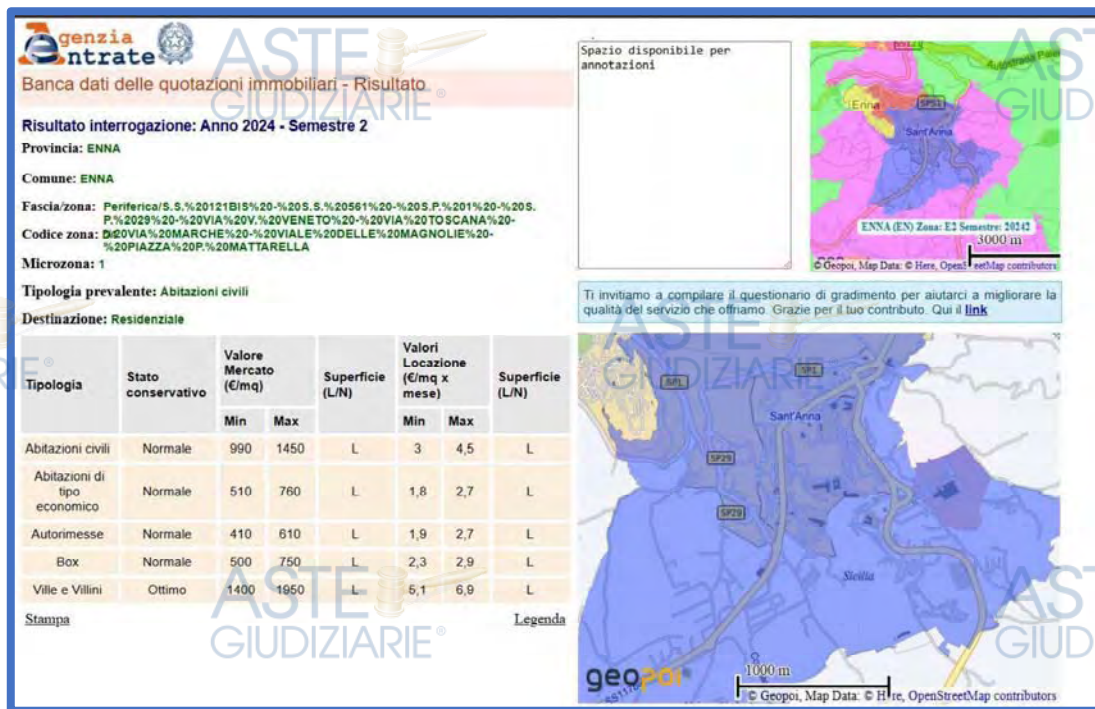
- della natura statistico-aggregata dei dati OMI;
- della loro periodicità di aggiornamento (semestrale/annuale);
- della variabilità intrinseca delle microzone territoriali di riferimento;
- dei limiti connessi all'assenza di informazioni puntuali su ogni singolo immobile rilevato.

In tal senso, il corretto utilizzo dei dati OMI è subordinato alla conoscenza del dato trattato e dei suoi limiti, oltre i quali l'affidabilità del giudizio di stima risulterebbe compromessa.

Alla stregua di quanto sopra si sono utilizzate le seguenti "fonti":

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI – Agenzia delle Entrate): - **2° semestre 2024** (ultimo dato disponibile in banca dati).

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banchedati/quotazioni-immobiliari>



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"

Mediando i dati pubblicati dall'OMI si ottengono i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato [Euro/mq]		
		Minimo	Massimo	MEDIO
Abitazioni civili	Normale	990,00	1.450,00	1.220,00
Autorimesse	Normale	410,00	610,00	510,00
Magazzini	Normale	600,00	800,00	700,00
Locali commerciali	Normale	1.200,00	2.200,00	1.700,00

b) Siti internet per valutazione si immobili in vendita a Enna (Bassa) poste nel complesso residenziale "Ennadue" e tratti dai seguenti siti internet:

Sito Internet	Tipologia	Indirizzo	Prezzo [€]	Valore [€/mq]
https://www.idealista.it/immobile/31905789/	Trilocale di circa 90 mq	Via G. Fava	190.000,00	2.111,00
https://www.idealista.it/immobile/31830573/	Trilocale di circa 136 mq	Via B. Giuliano	230.000,00	1.691,00
https://www.immobiliare.it/annunci/113711783/	Appartamento circa 151 mq	Via G. Fava	232.000,00	1.450,00
https://www.immobiliare.it/annunci/107062955/	Quadrilocale circa 160 mq	Vai G. Fava	280.000,00	1.750,00
https://www.immobiliare.it/annunci/115797281/	Trilocale soppalcato di circa 125 mq	Via G. D'Angelo	195.000,00	1.560,00
https://www.caasa.it/en/enna/enna-zona-s-anna-enna-bassa/appartamento/in-vendita.html?page=2	Appartamento di circa 97 mq	Via R. Livatino	180.000,00	1.856,00
https://www.idealista.it/immobile/19490208/	Garage di circa 20 mq	Via G. Fava	18.000,00	900,00
https://www.subito.it/garage-e-box/garage-privato-enna-596268572.htm	Garage di circa 20 mq	Via R. Livatino	27.000,00	1.350,00
https://www.idealista.it/immobile/26788820/	Garage di circa 20 mq	Via R. Livatino	19.000,00	950,00
https://www.casa.it/immobili/49462625?	Locale commerciale di circa 220 mq (destinato a ufficio)	Piazza Mattarella	165.000,00	750,00
https://www.casa.it/immobili/50943073?	Locale commerciale di circa 229 mq	Piazza Mattarella	136.863,00 (asta)	598,00
https://www.casa.it/immobili/50885506?	Locale commerciale di circa 229 mq	Via G. Fava	65.000,00	1.181,00
https://www.casa.it/immobili/50943074?	Locale commerciale di circa 203 mq	Piazza Mattarella	106.650,00 (asta)	791,00
https://www.immobiliare.it/annunci/116889009/	Ufficio di circa 200 mq	Via G. Fava	260.000,00	1.300,00
https://www.immobiliare.it/annunci/61792486/	Ufficio di circa 272 mq	Piazza	220.000,00	808,00

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"

https://www.immobiliare.it/annunci/61792490/	Ufficio di circa 230 mq	Mattarella Piazza Mattarella	185.000,00	804,00
---	-------------------------	------------------------------------	------------	--------

Quadro I

Dall'analisi dei dati estratti dai principali portali immobiliari e riportati nel **Quadro I**, si è proceduto a escludere il primo valore rilevato in quanto non risulta allineato con gli altri, visto che presenta una deviazione superiore al 10% rispetto al valore medio, eccedendo pertanto l'alea accettabile. Considerando i restanti cinque valori ritenuti attendibili, si rileva che il valore di mercato degli **appartamenti** oggetto di indagine oscilla da un minimo di 1.450,00 €/mq a un massimo di 1.856,00 €/mq, con un valore medio calcolato pari a **1.661,00 €/mq**.

Analogamente, per le autorimesse è stato escluso il secondo valore riportato nel **Quadro I** (1.350€/mq) in quanto difforme rispetto agli altri dati considerati attendibili, presentando una variazione superiore al 10% rispetto alla media. Sulla base dei restanti dati, il valore di mercato delle autorimesse risulta compreso tra 900,00 €/mq e 950,00 €/mq con un valore medio stimato di **925,00 €/mq**.

Per quanto concerne i **locali commerciali**, sono stati rilevati dati relativi sia a unità oggetto di procedure esecutive (aste giudiziarie) sia a unità cedute nel libero mercato. Ai fini della presente valutazione, si è tenuto conto esclusivamente dei valori riferiti alle transazioni avvenute nel libero mercato, così come riportati nel **Quadro I**. I valori risultano compresi tra un minimo di 750,00 €/mq e un massimo di 1.181,00 €/mq. Considerata la significativa differenza tra i due unici valori disponibili, ai fini della stima del valore medio non viene utilizzata la media aritmetica, bensì una media ponderale, ritenuta più rappresentativa delle condizioni reali del mercato.

Il fattore di ponderazione viene calcolato in base alla differenza percentuale fra i due valori calcolati V_{M1} e V_{M2} (valore di mercato secondo i siti internet):

$$\nabla V_{M1} = \text{maggiore valore} = 1.181,00$$

$$\nabla V_{M2} = \text{minore valore} = 750,00$$

$$\nabla Df\% = \text{Differenza percentuale} = [(V_{M1} - V_{M2}) / V_{M2}] \times 100 \quad [A]$$

Pertanto per ciascun cespite è possibile individuare la differenza percentuale applicando la formula [A] che sarà fondamentale per determinare il più probabile valore di mercato applicando la media ponderata.

$$\nabla V_{M1} = 1181$$

$$\nabla V_{M2} = 750$$

$$\nabla \text{ Df\%} = [(V_{M1} - V_{M2}) / V_{M2}] \times 100 = (1181 - 750) / 750 \times 100 = 57,47\%$$

Considerato che la differenza percentuale è superiore al 40% si considera un fattore di ponderazione pari a 5, come emerge dal seguente **Prospetto**

Prospetto per determinare il fattore di ponderazione				K
da	0%	al	10%	1
superiore al	10%	e inferiore o uguale al	20%	2
superiore al	20%	e inferiore o uguale al	30%	3
superiore al	30%	e inferiore o uguale al	40%	4
oltre il		40%		5

Calcolo del valore medio ponderato

Il calcolo del valore medio di mercato $[V_m]$ è effettuato mediante la formula,

$$[V_{M1} + (K \times V_{M2})] / (1 + K) \quad [B]$$

V_m = Valore medio di vendita

V_{M1} = 1181

V_{M2} = 750

K = fattore di ponderazione = 5

$$V_m = [V_{M1} + (K \times V_{M2})] / (1 + K) = [1181 + (5 \times 750)] / (1 + 5) = (1181 + 3750) / 6 = 984$$

Il **valore medio** di un **locale commerciale** facendo ricorso ai siti internet è di **984,00 €/mq.**

c) Siti internet che fanno riferimento al mercato immobiliare di Enna

Attraverso il portale <https://www.mercato-immobiliare.info/sicilia/enna/enna/s-anna-enna-bassa.html> è stato possibile ottenere informazioni aggiornate sulle quotazioni immobiliari della zona Sant'Anna/Enna Bassa, che fanno riferimento ad **appartamenti**:

Secondo i dati rilevati:

- Il prezzo medio richiesto per appartamenti in vendita nella zona risulta pari a **1.070,00 €/mq.**
- Nella maggior parte dei casi, i valori si collocano all'interno di un range compreso tra **725,00 €/mq** (valore minimo) e **1.240,00 €/mq** (valore massimo).
- La zona di Enna Bassa risulta tra le più richieste nel contesto urbano di Enna, registrando una quotazione media superiore di circa **l'11% rispetto alla media cittadina**, configurandosi quindi come una delle aree con maggior valore medio per

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"

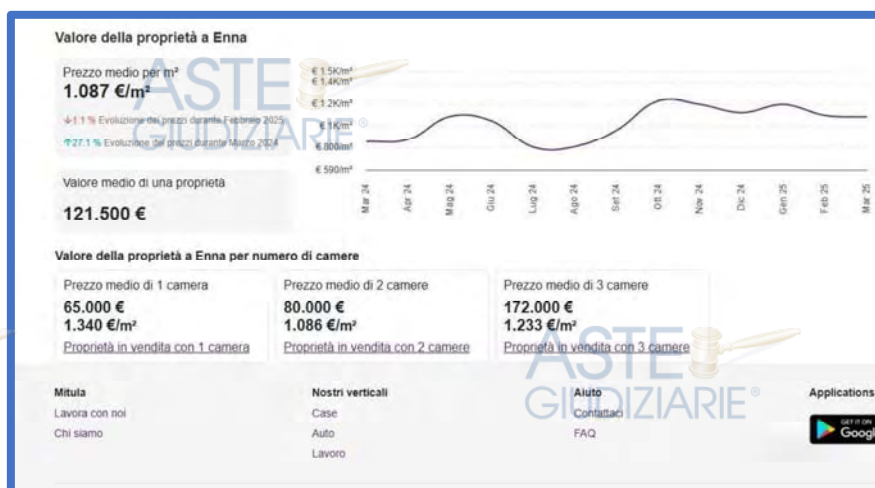
la tipologia "appartamento".

In riferimento ai dati ufficiali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, relativamente alla zona **OMI D1** (corrispondente all'area S.S. 121 BIS, S.S. 561, S.P. 1, S.P. 29, Via V. Veneto, ecc.), considerata omogenea e adiacente alla zona di Enna Bassa, i prezzi al metro quadrato per unità residenziali risultano compresi tra:

- **930,00 €/mq** (valore minimo OMI)
- **1.350,00 €/mq** (valore massimo OMI)

Da tali dati si può desumere un valore medio di riferimento, per la tipologia residenziale appartamento, pari a circa **€ 1.140,00/m²**.

Invece, dal sito <https://immobiliare.mitula.it/> è stato consultato un grafico riportante l'andamento dei valori medi al metro quadrato delle unità immobiliari residenziali nella Città di Enna, in funzione del numero di camere che compongono l'appartamento.



Considerata la tipologia edilizia e distributiva prevalente degli appartamenti ubicati all'interno del complesso residenziale denominato "Ennadue", si rileva che tali unità sono nella maggior parte dei casi composte da tre vani principali oltre accessori.

Sulla base dei dati pubblicati sul sito <https://immobiliare.mitula.it/>, che suddivide i valori medi al metro quadrato in funzione del numero di ambienti che compongono l'unità abitativa, il valore di riferimento per appartamenti **trivani** risulta pari a 1.233,00 €/mq.

Tale valore è stato confrontato con il dato medio di 1.140,00 €/mq, desunto dal sito <https://www.mercato-immobiliare.info> (coerente con il range di valori OMI per la zona D1, che comprende aree omogenee e contigue al comparto urbanistico in esame).

Per una valutazione più prudentiale e metodologicamente corretta, si procede al calcolo della **media aritmetica semplice** tra i due valori sopra indicati, visto che rientrano in

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"

un'alea del 10%, ottenendo un valore medio di 1.186,50 €/mq, che per esigenze di semplificazione e chiarezza espositiva, si assume pari a 1.186,00 €/mq.

- d) Precedenti perizie di stima rassegnate per il Tribunale di Enna, che hanno riguardato immobili dislocati nel complesso residenziale "Ennadue"

Tipologia	Indirizzo	Prezzo
Autorimessa	Piazza Mattarella	550 €/mq
Negozi	Piazza Mattarella	1.800 €/mq
Autorimessa	Via R. Livatino	700 €/mq
Negozi	Via R. Livatino	1.200 €/mq
Autorimessa	Via R. Livatino	700 €/mq
Appartamento	Piazza Mattarella	1.300 €/mq

Quadro L

Dai dati riportati nel **Quadro L** si ottengono i seguenti valori medi:

- Appartamento 1.300,00 €/mq
- Autorimessa 675,00 €/mq
- Negozi 1.500,00 €/mq

Nel **Prospetto 1** che segue sono stati aggregati i valori fin qui ottenuti, in funzione alla categoria funzionale degli immobili:

Tipologia	OMI [V _m]	INTERNET	MERC. IMM.	PERIZIE
Abitazioni civili	1.220,00	1.661,00	1.186,00	1.300,00
Autorimesse	510,00	925,00	N.D.	675,00
Magazzini	700,00	N.D.	N.D.	N.D.
Locali commerciali	1.700,00	984,00	N.D.	1.500,00

Prospetto 1

Sintesi dei valori immobiliari – Analisi dei dati riportati nella Tabella B

A seguito dell'analisi comparativa delle quotazioni immobiliari riportate nella **Tabella B**, derivate da diverse fonti (portali immobiliari, dati OMI, stime di mercato, altre perizie), si espongono di seguito le valutazioni conclusive circa il **più probabile valore di mercato per tipologia immobiliare**, adottando criteri di omogeneità, coerenza metodologica e prudenza estimativa.

a) Appartamenti (uso residenziale)

Per la tipologia "abitazioni civili", si rileva una sostanziale coerenza tra i valori emersi dalle fonti compulsate. Il valore più probabile di mercato viene determinato mediante media

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"

aritmetica semplice dei valori ritenuti attendibili, risultando pari a **1.340,00 €/mq.**

b) Autorimesse

Il valore di mercato per le autorimesse viene determinato dalla media aritmetica dei dati provenienti dalle fonti analizzate, ottenendo un valore pari a: **703,33 €/mq.**

c) Magazzini

L'unico valore rilevato per questa destinazione d'uso è quello riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che si attesta al valore medio pari a 700,00 €/mq. In assenza di una base dati sufficienti, si opta per la determinazione indiretta del valore, assumendo come riferimento il valore medio al metro quadrato per le "abitazioni civili" (€ 1.340,00/m²), **parametrato tramite apposito coefficiente di destinazione d'uso.** Si applica quindi un **coefficiente pari a 0,60**, in linea con le prassi estimative e con la minore redditività connessa alla destinazione a uso magazzino, ottenendo un valore al metro quadrato in cifra tonda pari a 804,00 €/mq. Mediando questo dato con quello fornito dall'OMI si ottiene un valore per i magazzini pari a **752,00 €/mq.**

d) Locali commerciali

Per la destinazione commerciale, pur in presenza di fonti eterogenee, si ritiene di escludere, in via prudenziale, i dati provenienti dai portali immobiliari, i quali risultano sensibilmente discordanti rispetto ai valori ottenuti da fonti ufficiali (OMI) e da precedenti stime tecniche. Per evitare distorsioni e al fine di determinare un valore rappresentativo delle reali condizioni di mercato, si assume la **media aritmetica dei soli valori attendibili**, escludendo quelli anomali, ottenendo un valore pari a **1.600,00 €/mq.**

Alla luce delle considerazioni tecnico-estimative sopra esposte, nel quadro sinottico riportato di seguito (**Tabella B**) sono riportati i valori unitari di riferimento, espressi in €/m², che costituiscono la base per la determinazione del valore di ciascun bene immobile acquisito alla massa fallimentare. I valori unitari sono stati **arrotondati all'euro** per agevolare l'esposizione e la successiva elaborazione dei calcoli, visto che tale arrotondamento non compromette l'attendibilità della stima di ciascun cespite.

VALORE DEGLI IMMOBILI	
Tipologia	VALORE
Appartamenti (uso residenziale)	1.340,00 €/m²
Autorimesse	704,00 €/m²
Magazzini	752,00 €/m²
Locali commerciali	1.600,00 €/m²

Tabella B

Adeguamenti e correzioni della stima degli immobili

Per potere rendere il valore di mercato come appena definito in termini numerici e concreti, per ciascun cespite appreso alla massa fallimentare si fa riferimento a specifici coefficienti di ponderazione (o coefficienti di merito) che altro non sono dei coefficienti correttivi che servono a tenere conto delle peculiarità intrinseche ed estrinseche di ciascun immobile rispetto alla "normalità".

Ai fini della determinazione del valore di mercato effettivo di ciascun cespite immobiliare acquisito alla massa fallimentare, lo scrivente ha fatto riferimento all'applicazione di specifici coefficienti di ponderazione da intendersi quali correttivi tecnici che consentono di adeguare il valore unitario standard – precedentemente determinato – alle peculiarità intrinseche ed estrinseche di ogni singolo bene rispetto a un immobile "tipo" di riferimento.

Tali coefficienti tengono conto, tra l'altro, dei seguenti fattori:

- livello di piano e presenza di ascensore;
- esposizione e luminosità;
- dotazioni impiantistiche;
- stato di manutenzione e conservazione dell'immobile
- eventuali servitù, vincoli o limitazioni alla piena disponibilità del bene.

La metodologia adottata trova fondamento nella Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 12480 del 26 marzo 1966, la quale, pur datata nel tempo, è tuttora considerata un riferimento tecnico consolidato in ambito estimativo, specialmente per le stime effettuate nell'ambito delle procedure giudiziarie, delle espropriazioni per pubblica utilità, nonché nell'ambito delle consulenze per conto dell'Autorità Giudiziaria. La Circolare in parola definisce i coefficienti di merito come strumenti finalizzati alla correzione del valore ordinario di mercato in funzione delle caratteristiche concrete dell'immobile, con l'obiettivo di garantire equità, uniformità e trasparenza nel processo estimativo.

Pertanto, i valori unitari riportati nella **Tabella B** si devono intendere come valori base, soggetti a parametrizzazione mediante coefficienti di merito, applicati, caso per caso, in funzione delle caratteristiche peculiari del bene oggetto di valutazione.

PER TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI	
PIANO CON ASCENSORE (C _p)	COEFFICIENTE
Piano interrato	0,90
Piano seminterrato	0,93
Piano terra	0,95

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"

Piano rialzato	0,98
Piano primo	1
Piano secondo	0,97
Piano terzo	0,93
Piano quarto (mansardato)	0,90
PIANO SENZA ASCENSORE (C_p)	
Piano terra	1
Piano rialzato, primo e seminterrato	0,98
Piano secondo	0,95
Piano terzo	0,90
LUMINOSITA' (C_L)	
Molto luminoso	1,10
Luminoso	1,05
Mediamente luminoso	1
Poco luminoso	0,95
Buio	0,90
ESPOSIZIONE E VISTA (C_E)	
Esterna panoramica	1,10
Esterna	1,05
Mista	1
Interna	0,95
Completamente interna	0,90
RISCALDAMENTO (C_R)	
Impianto autonomo privo di libretto caldaia	0,98
Impianto autonomo munito di libretto caldaia	1
Impianto autonomo con libretto caldaia e valvole	1,02
Impianto munito di APE	1,05

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"

FUNZIONALITÀ IMPIANTI (C _i)		COEFFICIENTE	
Funzionati con certificazione D.M. n°37/2008		1	
Funzionanti privi di certificazione		0,98	
Non funzionanti o non ultimati		0,95	
STATO DI CONSERVAZIONE (C _{sc})		COEFFICIENTE	
Fatiscente		0,90	
Condizioni mediocri		0,95	
Da ristrutturare		0,98	
Buono stato di conservazione		1	
Nuova costruzione		1,15	
Normale stato di conservazione con ottime finiture interne		1,05	
Ristrutturato da meno i 2 anni		1,05	
Ristrutturato da meno i 2 anni con ottime finiture interne		1,10	
STATO LOCATIVO (C _{sl})		COEFFICIENTE	
Libero		1	
Appartamento Locato per breve periodo o scadenza locazione a breve		0,95	
Locato con contratto di locazione libero 4 + 4 anni		0,95	
Studio o locale commerciale/deposito con scadenza a 6 anni o superiore		0,80	
locale commerciale con avviamento commerciale		0,70	
ETA' EDIFICIO (C _e)			
ETA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 – 20 anni	1	1	0,95
20 – 40 anni	1,05	1	0,90
Oltre 40 anni	1,10	1	0,95
PER I SOLI UFFICI (C _g)			
POSIZIONE		COEFFICIENTE	

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 47 di pag. 171

Centrale e/o di elevato interesse	1,05
Ordinaria	1
Secondaria	0,95
PER I SOLI LOCALI COMMERCIALI (C_g)	
POSIZIONE	COEFFICIENTE
Particolarmente favorevole al commercio	1,15
Favorevole al commercio	1,05
Ordinaria	1
Poco favorevole al commercio	0,85
Altezza soffitto superiore a 4,50 metri	1,10
PER I SOLI MAGAZZINI (C_g)	
POSIZIONE	COEFFICIENTE
A piano terra con accesso carraio	1,05
A piano terra o piano rialzato senza accesso carraio	1
A piano seminterrato con accesso carraio	0,98
A piano seminterrato senza accesso carraio	0,95
A piano seminterrato con accesso solo da scale	0,90
Posto auto esterno	0,95

Tabella C

Non si è preso in considerazione il “*coefficiente di destinazione*” poiché è stato già utilizzato per determinare il valore di mercato di ciascuna tipologia di immobile in valutazione.

Invero, nel corso dei sopralluoghi effettuati, è stata rilevata la presenza di alcuni manufatti insistenti sulla particella. **651** del Foglio **80** del Comune di Enna, che non risultano censiti al Catasto Fabbricati e che sono stati realizzati in assenza di qualsiasi titolo abilitativo edilizio. Sotto il profilo urbanistico, pertanto, questi manufatti devono essere qualificati come opere abusive che, per le caratteristiche costruttive e per la collocazione, non appaiono suscettibili di sanatoria edilizia. Di conseguenza, trattandosi di manufatti abusivi non sanabili, da sottoporre a demolizione, agli stessi **non può essere attribuito alcun valore economico**, per cui sono da considerarsi privi di rilevanza patrimoniale. A tal riguardo ai successivi paragrafi 20.2.A) e 26.2.

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**”

19.2 Stima dei terreni urbanisticamente edificabili

Ai fini della determinazione del valore di mercato delle aree edificabili, lo scrivente adotta il metodo del **"valore di trasformazione"**, riconosciuto dalla dottrina estimativa e comunemente applicato nella prassi tecnico-professionale, anche in ambito giudiziario.

Tale metodo si fonda sulla valutazione dell'area edificabile in funzione della sua potenzialità edificatoria, ossia come capacità futura di generare un valore economico attraverso la realizzazione di un intervento edilizio, facendo ricorso alla seguente formula:

$$V_A = [V_m - (\Sigma K + I_p + U_i)] / (1 + r)^n$$

Dove:

V_A = valore attuale dell'area edificabile

V_m = valore del fabbricato ottenuto dopo la trasformazione

ΣK = sommatoria dei costi di trasformazione:

- K_1 = costo tecnico di costruzione ovvero Costo Base di realizzazione tecnica (C.B.N.) stabilito dal Decreto 13 gennaio 2020 che per la nuova edificazione di edilizia residenziale sociale è pari a **937,00 €/mq**;
- K_2 = Oneri professionali spettanti ai Professionisti che intervengono nella fase di studio, rilievo, progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo, ecc.... e che, ai fini della presente stima, si considerano pari al **15% del costo di costruzione**;
- K_3 = costi legati al contributo di costruzione (quota per oneri di urbanizzazione e quota per costo di costruzione) ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. che sono correlati alla zona territoriale omogenea in cui ricade l'area edificabile. Nel nostro caso le aree edificabili rispetto al P.R.G. vigente al Comune di Enna ricadono in zona CT e zona C1. Questi costi forfettariamente, in questa sede, vengono considerati pari al **10% del costo di costruzione**.

I_p = interessi passivi per anticipazione capitali, generalmente sono considerati pari al **5%**;

U_i = Utile che viene riconosciuto all'appaltatore, che generalmente viene stimato pari al **10%** dei costi complessivi (diretti e indiretti);

r = saggio di capitalizzazione medio, che viene fissato pari al **2,5%**;

n = numero di anni per completare la costruzione, che si assume pari a **3 anni**, tenuto conto dell'efficacia temporale del permesso di costruire.

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"**

VALUTAZIONE DEI TERRENI EDIFICABILI			
VALORE DI MERCATO DEL BENE	BS	C1	CT
A) Valore unitario (come da Tabella C)	1.340,00 ²	1.340,00 ²	1.600,00 ³
B) Superficie ipotizzata (espressa in mq)	500	1.000	5.000 ⁴
C) Densità territoriale (come da NTA al PRG)	2,5	1,2	2
D) Volumetria assentibile (B x C) (espressa in mc/mq)	1.250	1.200	10.000
E) Superficie realizzabile (assumendo un'altezza di 3,00 m)	416,67	400	3.333,33
F) Incremento per superfici accessorie	10%	10%	20%
G) Superfici accessori (E x G)	41,67	40,00	666,66
H) Superficie lorda vendibile (E + G)	458,33	440,00	4.000,00
Valore ricavabile (A x H) – espresso in €	737.000,00	707.520,00	6.400.000,00
COSTI DI TRASFORMAZIONE			
K ₁ = Costo di costruzione (937,00 €/mq)	429.458,33	412.280,00	3.748.000,00
K ₂ = Oneri professionali (pari al 15% di K ₁)	64.148,75	61.842,00	562.200,00
K ₃ = Contributo di costruzione (pari al 10% di K ₁)	42.945,83	41.228,00	374.800,00
<i>Totale costi di trasformazione</i>	<i>536.822,92</i>	<i>515.350,00</i>	<i>4.685.000,00</i>
1) Interessi passivi per anticipazione capitale (5% di ΣK)	26.841,15	25.767,50	234.250,00
2) Profitto lordo per appaltatore (10% di ΣK)	53.682,29	51.535,00	468.500,00
Totale complessivo dei costi (ΣK +1 + 2)	617.346,35	592.652,50	5.387.750,00
Saggio di capitalizzazione	2,5%	2,5%	2,5%
Tempo per ultimazione lavori (anni)	3	3	3
VALORE DEL TERRENO	111,11	106,67	187,99
VALORE DEL TERRENO IN CIFRA TONDA	111,00 €/mq	106,00 €/mq	188,00 €/mq

Tabella D

Con riferimento alle **porzioni di terreno ricadenti in zona "E" (verde agricolo)**, così come classificata dal vigente Piano Regolatore Generale, e che interessano parzialmente le particelle **33** e **317** del Foglio **80**, si ritiene congruo attribuire un valore unitario di mercato pari a **3,00 €/mq**. Tale stima tiene conto della destinazione urbanistica agricola, che comporta **limitazioni edificatorie sostanziali**, così come previste nel P.R.G.

² Ai fini della stima dell'area edificabile si è fatto riferimento al valore di mercato unitario delle abitazioni civili.

³ Ai fini della stima dell'area edificabile il valore della struttura turistica si assume pari a quella dell'attività commerciale visto che nella zona prossima al complesso residenziale "Ennadue" non sono presenti attività turistico-alberghiere e che le uniche e poche rimaste ancora in vita si trovano solamente a Enna (Alta) e in località Pergusa.

⁴ Pari al lotto minimo previsto dall'art. 56 della NTA al PRG.

Considerazioni sulla potenzialità edificatoria e incidenza dei vincoli che gravano sulle aree in valutazione

La potenzialità edificatoria di un'area, ovvero la sua attitudine a essere oggetto di trasformazione edilizia, rappresenta uno degli elementi fondamentali nella determinazione del valore venale di mercato di un terreno.

Essa è definita come la capacità attuale o futura dell'area di accogliere interventi edilizi, in funzione della destinazione urbanistica attribuita dagli strumenti di pianificazione, dell'indice di edificabilità assegnato e della compatibilità con le normative tecniche, ambientali e paesaggistiche vigenti.

Il valore di un'area edificabile risulta, quindi, direttamente proporzionale alla concreta possibilità di edificazione e inversamente proporzionale alle limitazioni e ai vincoli presenti.

In particolare, risultano determinanti:

- la destinazione urbanistica dello strumento di piano;
- l'indice fondiario o territoriale di edificabilità;
- la dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- i vincoli paesaggistici, ambientali, idrogeologici o archeologici.

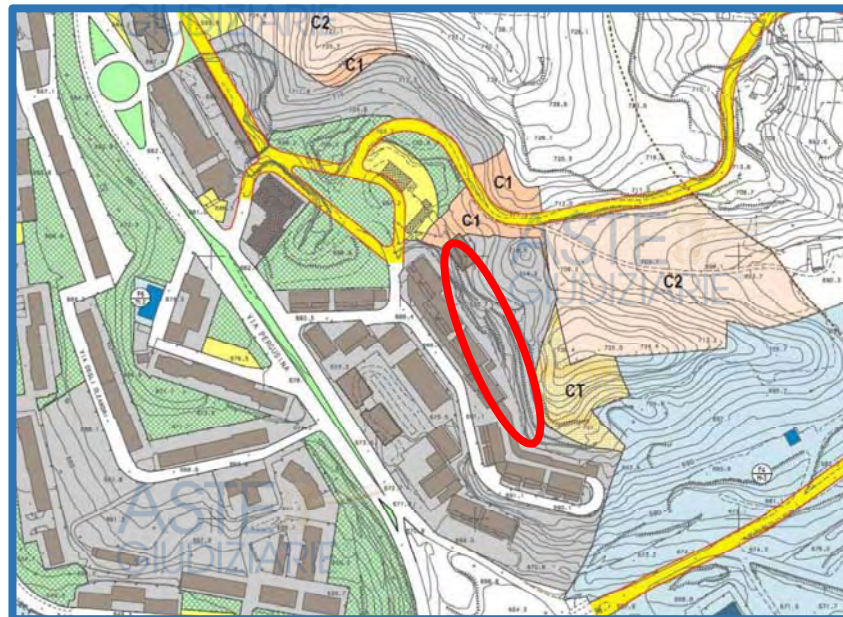
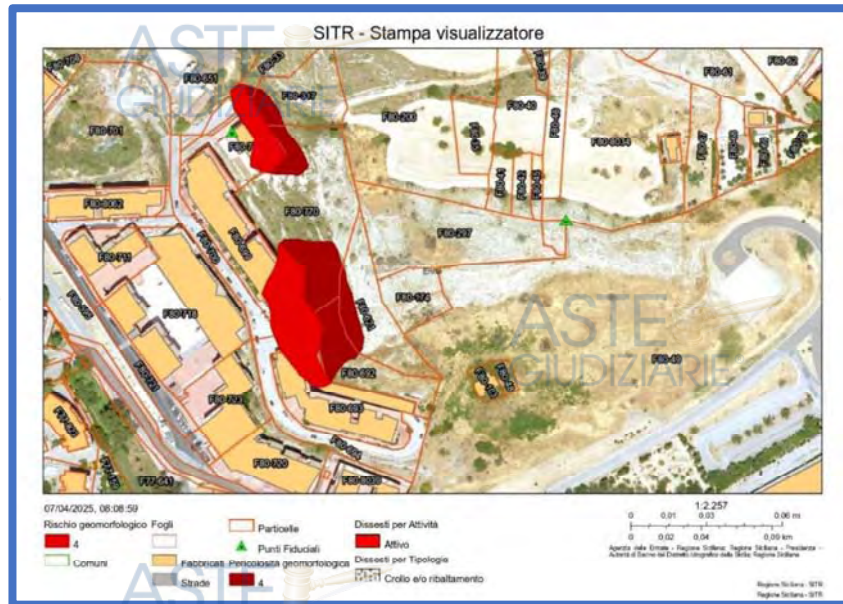
⇒ **Vincoli discendenti dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)**

Dall'analisi dei dati cartografici consultati tramite il Sistema Informativo Territoriale Regionale (SITR) della Regione Siciliana, è emerso che una parte significativa delle aree edificabili appartenenti alla Società fallita, ricade all'interno di aree classificate a "Pericolosità molto elevata" (P4) secondo la zonizzazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

La classe **P4** – Pericolosità geomorfologica molto elevata, come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione del PAI - individua aree caratterizzate da:

- dissesti attivi o ad elevata probabilità di attivazione nel breve periodo;
- rischio significativo per l'incolumità delle persone, degli edifici e delle infrastrutture;
- **totale o parziale inibizione dell'attività edificatoria**, salvo la preventiva realizzazione di interventi di consolidamento o messa in sicurezza, da valutarsi e approvarsi da parte degli enti competenti (Genio Civile, Protezione Civile, Comune, ecc.).

In ambito estimativo, la presenza di tale vincolo **incide in misura rilevante sulla determinazione del valore venale delle aree**, in quanto ne **compromette e condiziona fortemente la capacità edificatoria** effettiva, rendendo in molti casi incerta o subordinata nel tempo la trasformazione urbanistica e quindi la commerciabilità.



Alla luce di quanto sopra, nella valutazione delle aree edificabili di proprietà della società fallita si terrà conto:

- ⇒ del vincolo P.A.I. (P4) come **fattore penalizzante** sul valore ordinario di mercato;
- ⇒ della necessità, ove possibile, di applicare un **coefficiente di riduzione della**

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"

potenzialità edificatoria;

- ⇒ della eventuale esclusione dalla trasformabilità urbanistica ai fini edificatori, in presenza di situazioni di rischio non mitigabile o non economicamente sostenibile.

Le informazioni sopra riportate trovano ulteriore conferma nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Enna. Nel quadro riepilogativo di seguito riportato (**Quadro M**) vengono evidenziati i terreni di proprietà della

che, pur ricadendo nel vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) nelle zone edificabili **"C" – sottozona "C1"** e **zona "B" – sottozona "BS"**, risultano interessati da vincolo idrogeologico di pericolosità elevata, classificati nel Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) come area a **Pericolosità P4** per rischio geomorfologico.

Foglio	Particella	Vincolo	Descrizione	Ricadenza
80	651	PAI Geomorfologia	P4 pericolosità molto elevata	MINIMAMENTE INTERESSATA
80	33	PAI Geomorfologia	P4 pericolosità 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	Crollo e/o ribaltamento	MINIMAMENTE INTERESSATA
80	692	PAI Geomorfologia	P4 pericolosità molto elevata	PARZIALMENTE INTERESSATA
80	694	PAI Geomorfologia	P4 pericolosità molto elevata	PARZIALMENTE INTERESSATA

Quadro M

La stessa area, considerata la presenza di edifici adibiti a **civile abitazione**, classificabili nella tipologia di rischio corrispondente ai **"nuclei abitati"** (elemento classificato come **E4** ai sensi della Tabella degli Elementi a Rischio del Piano di Assetto Idrogeologico - PAI), va annoverata alla **classe di rischio R4 – rischio molto elevato**.

Tale classificazione deriva dalla combinazione tra il valore di pericolosità geomorfologica **P4** (pericolosità molto elevata) e la vulnerabilità associata all'elemento esposto **E4** (nuclei abitati), secondo la matrice di rischio prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I., che definisce il livello di rischio come funzione combinata tra la pericolosità (P) e l'esposizione degli elementi a rischio (E).

La matrice del rischio che è stata utilizzata è la seguente:

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"**

ELEMENTI A RISCHIO PERICOLOSITÀ	P1 (bassa)	P2 (moderata)	P3 (elevata)	P4 (molto elevata)
E1 – attività produttive	RO	RO	R1	R1
E2 -strade e infrastrutture	RO	R1	R2	R3
E3 – edifici pubblici	RO	R2	R3	R4
E4 -nuclei abitati	RO	R2	R4	R4

Secondo quanto previsto all'art.21 della Relazione Generale al P.A.I. approvata con D.P.R.S. del 06 maggio 2021⁵ nelle aree classificate a pericolosità molto elevata (**classe P4**) è **espressamente vietata la realizzazione di interventi di nuova edificazione, anche qualora tali interventi risultino ammessi dagli strumenti urbanistici comunali vigenti.**

Da ciò ne discende che per alcune aree formalmente edificabili ai sensi del P.R.G., il P.A.I., quale strumento di pianificazione sovraordinato e prevalente, ai sensi della normativa vigente in materia di tutela del territorio (art. 19, comma 2, D.Lgs. 152/2006 e successive modifiche), **impone il divieto assoluto di nuova costruzione.**

Tale situazione determina una condizione di fatto nella quale alcune aree, pur avendo formalmente destinazione edificabile, risultano in concreto inedificabili, con conseguente riflesso sul valore economico e commerciale dei terreni edificabili.

La stima del valore delle aree urbanisticamente edificabili tiene conto di tali limitazioni di carattere vincolistico e di inedificabilità, che impattano negativamente sulla capacità di trasformazione e sulla commerciabilità delle stesse.

Nel seguito (**Tabella E**) vengono sintetizzate le particelle di terreno interessate da tale vincolo, con evidenza delle implicazioni tecnico-estimative conseguenti.

Foglio	Particella	P.A.I.		P.R.G.	EDIFICABILITÀ
		PERICOLOSITÀ	AREA INTERESSATA		
80	174	-----	-----	CT	SI
80	651	P4	MINIMA	BS – C1	IN PARTE
80	33	P4	MINIMA	BS – C1	NO
80	317	P4	PARZIALMENTE	C1	NO
80	770	P4	PARZIALMENTE	BS	NO
80	692	P4	PARZIALMENTE	BS – CT	NO

Tabella E

Invece, per quanto riguarda il lotto di terreno di proprietà della società fallita, annotato in Catasto Terreni del Comune di Enna al Foglio **80**, particella **174**, che urbanisticamente ricade in zona **"CT"** si osserva che:

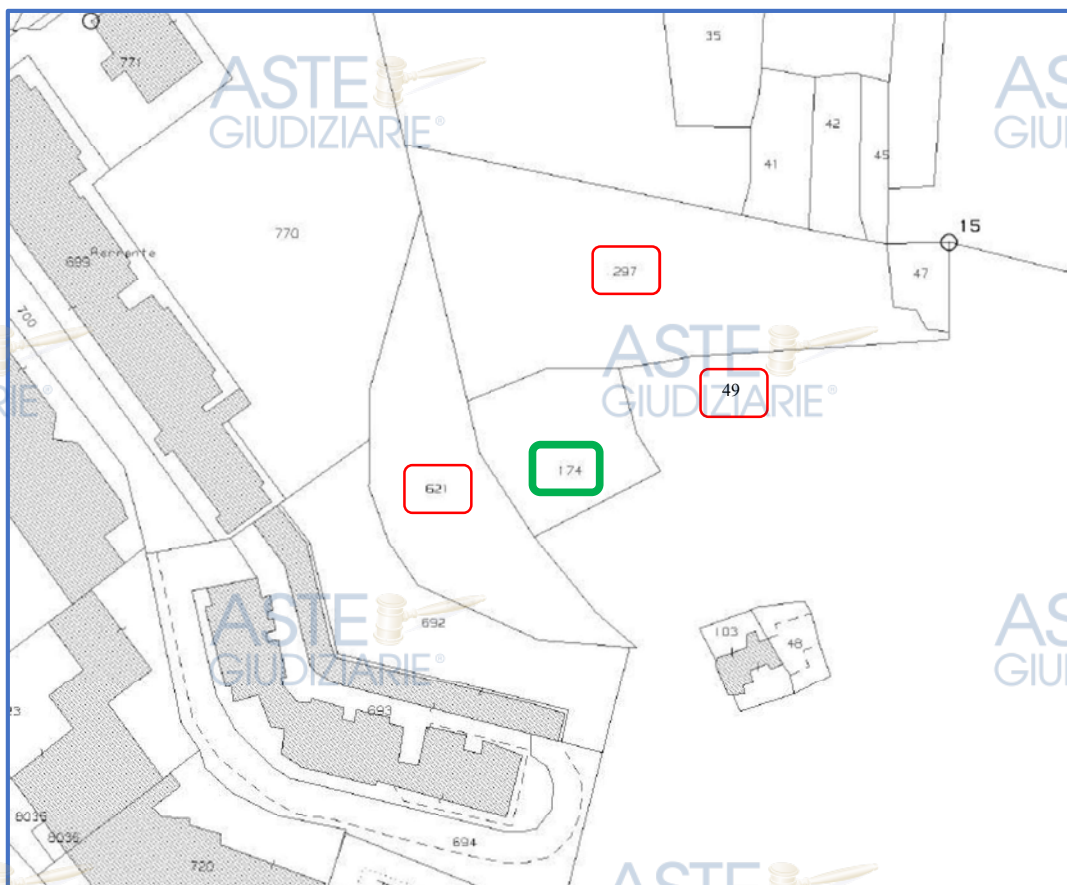
⁵ G.U.R.S. n. 22 del 21.05.2021 - parte prima.

⇒ **sotto il profilo civilistico** il lotto di terreno presenta le caratteristiche proprie di un **"lotto intercluso"**, in quanto risulta completamente circondato da altri fondi e non possiede accesso diretto e indipendente alla viabilità pubblica. Nello specifico, il lotto è delimitato:

- a nord dal terreno censito al Foglio 80, particella 297;
- a est e a sud-est dal terreno censito al Foglio 80, particella 49;
- a ovest dal terreno censito al Foglio 80, particella 621;

tutti di proprietà di terzi soggetti.

L'assenza di un accesso diretto alla rete viaria pubblica **compromette la piena funzionalità e fruibilità del lotto**, incidendo negativamente sul suo valore commerciale. La disponibilità di un accesso adeguato costituisce, infatti, requisito imprescindibile per l'esercizio pieno e libero del diritto di proprietà.



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"

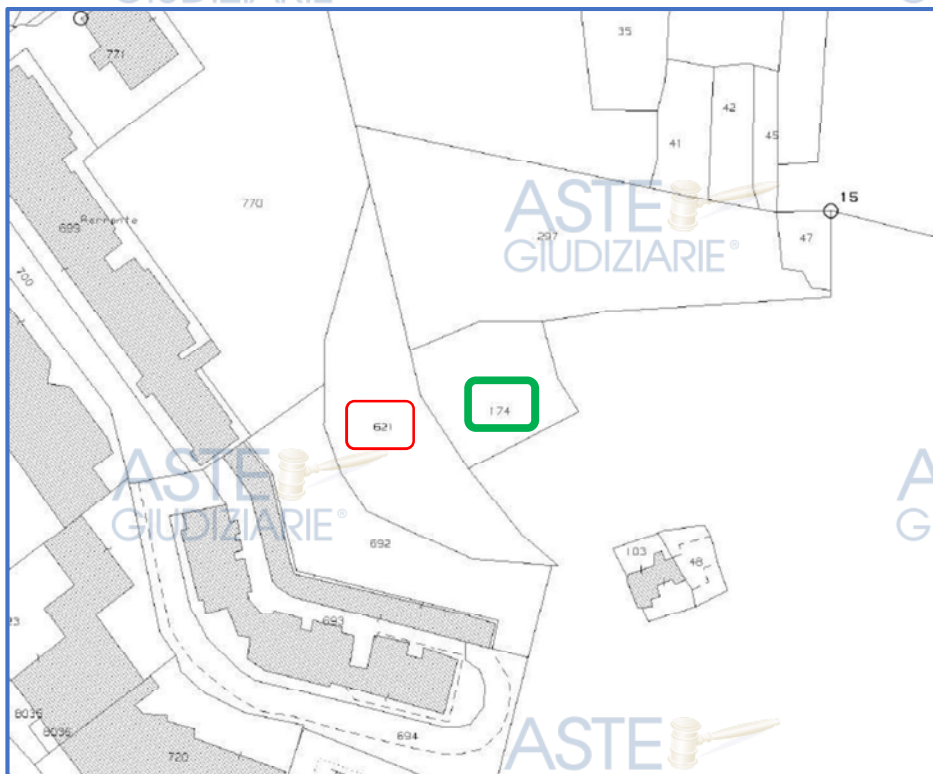
Pagina 55 di pag. 171

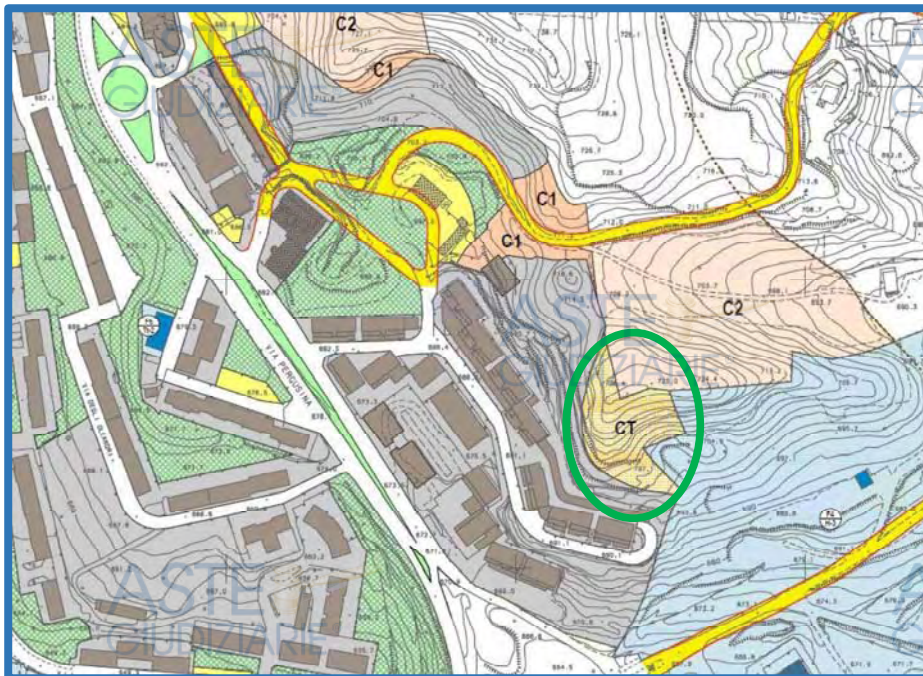
- ⇒ **sotto il profilo urbanistico** l'edificazione del lotto — annotato al Catasto Terreni del Comune di Enna, Foglio 80, particella 174 — è regolata dall'art. 56 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), il quale, al comma 2, lett. a), prescrive che **per la nuova edificazione è richiesto un lotto minimo di 5.000 mq** (vedasi **Allegato S**).

La superficie complessiva della particella 174 risulta pari a **1.310 mq**, dunque notevolmente inferiore alla soglia minima stabilita dalle N.T.A. per l'edificabilità autonoma.

Si aggiunga, inoltre, che l'intero comparto classificato in zona omogenea "CT" è composto unicamente da due particelle catastali: la particella **174** (di proprietà della società fallita) e la particella **621** (di proprietà di soggetto terzo). La superficie complessiva dell'intero comparto "CT", ottenuta dalla somma delle due particelle (1.310 mq + 2.080 mq), ammonta a 3.390 mq, anch'essa inferiore al limite minimo di 5.000 mq stabilito per la nuova edificazione.

Pertanto, **né la singola particella 174, né l'intero comparto di zona "CT" possono considerarsi idonei alla nuova edificazione ai sensi della disciplina urbanistica vigente, per difetto del requisito dimensionale minimo.**





In questo specifico caso, non risultano applicabili neppure le disposizioni che disciplinano le **il c.d. "lotto intercluso"**.

Infatti, l'art. 56 delle N.T.A. **non contempla alcuna deroga** al lotto minimo nel caso di comparti inferiori a 5.000 mq, né prevede meccanismi di perequazione o compensazione edificatoria per aree sottodimensionate, per cui ogni ragionamento va ancorato e ricondotto a quanto previsto dall'art. 20, comma 2, della Legge Regionale n. 16/2016, come modificato dall'art. 15, comma 1, della L.R. n. 23/2021, il quale consente il rilascio di permessi di costruire convenzionati nei lotti interclusi e nelle aree residue, anche in assenza di piani attuativi, a condizione che: siano presenti le opere di urbanizzazione primaria (almeno viabilità, rete idrica e fognante).

Tuttavia, questa condizione non viene soddisfatta nel nostro caso in quanto il lotto non è direttamente servito da rete viaria pubblica, né da impianti idrici e fognari.

Ma vi è di più!!! Infatti, per consolidata giurisprudenza amministrativa il lotto per potersi definire "*lotto intercluso*" e fruire delle deroghe edilizie, è necessario che ricorrano congiuntamente le seguenti quattro condizioni:

- a) il lotto sia l'unico non edificato in un contesto edificato;
- b) sia inserito in una zona completamente urbanizzata;
- c) sia dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

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"

Pagina 57 di pag. 171

Condizioni, alcune delle quali, non si verificano nel nostro caso.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

⇒ Vincoli discendenti dal Piano Paesaggistico

Con Decreto Assessoriale n. 43 del 21 maggio 2025 è stato adottato il Piano Paesaggistico degli Ambiti regionali 8, 10, 11 e 12, ricadenti nella Provincia di Enna. Ai sensi dell'art. 143, comma 9, del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., a decorrere dalla data di adozione del suddetto Piano — coincidente con l'inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Enna — non sono consentiti, sugli immobili e nelle aree individuate dall'art. 134 del medesimo decreto legislativo, interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste nel Piano stesso.

L'area in cui ricadono i terreni di proprietà della _____ risulta localizzata all'interno del paesaggio locale "PL8", le cui norme di attuazione sono disciplinate dall'art. 28 del Piano Paesaggistico, rubricato "Enna e territorio collinare tra Calascibetta e Pergusa".

Sulla base delle disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione e della verifica effettuata mediante consultazione delle tavole allegate al Piano Paesaggistico, i terreni di proprietà della società fallita **non risultano sottoposti ad alcun vincolo paesaggistico**, in quanto **l'area non ricade all'interno della perimetrazione del Piano Paesaggistico medesimo**.

I vincoli sopra descritti, che in un contesto di libero mercato ne riducono significativamente l'attrattività, **determinano una riduzione del valore venale delle aree interessate**. A tal fine, per tener conto delle specifiche condizioni di ogni particella, si introducono questi coefficienti di ponderazione correttivi, applicati ai valori base, come di seguito dettagliato:

1. Particella 651 (Fig. 80, particella 651)

Si applica un coefficiente pari a **0,7225** (ottenuto come prodotto di due coefficienti pari a 0,85 ciascuno).

- Il primo coefficiente (0,85) tiene conto delle condizioni generali dell'area rispetto alla "normalità", valutate in base alle peculiarità morfologiche e vincolistiche;
- Il secondo coefficiente (0,85) deriva dall'obbligo di cessione gratuita al Comune di Enna della porzione di terreno ricadente nelle zone urbanistiche "Va", "P", "Se" e "Sp".

Tale coefficiente non considera l'impatto dei manufatti abusivi presenti sull'area, i quali saranno valutati separatamente in sede di stima, mediante specifiche detrazioni (vedasi **Tabella O**).

2. Vincoli derivanti dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

Si attribuisce un coefficiente di **0,60**, in quanto le aree non risultano edificabili se non previa realizzazione di interventi di mitigazione del rischio, come previsto dalle norme del P.A.I. Tuttavia, la volumetria urbanistica potenzialmente edificabile può

essere interamente trasferita e utilizzata sulla particella **651**, considerato che tutte le particelle interessate sono contigue tra loro. Infatti, nell'ambito urbanistico è ammessa la movimentazione dei diritti edificatori tra un'"area di decollo" e un'"area di atterraggio". Nel caso in esame, le particelle 33, 317, 770 e 692 rappresentano le aree di decollo, mentre la porzione della particella 651 è considerata area di atterraggio.

3. Particella 174 e 692, Foglio 80

Si applica un coefficiente complessivo pari a **0,0918** (calcolato come prodotto di 0,85 x 0,90 x 0,80 x 0,15), che tiene conto delle seguenti condizioni:

- coefficiente 0,85 per tenere conto della posizione plano-altimetrica che rende il lotto difficilmente accessibile;
- coefficiente 0,90 per la limitata appetibilità commerciale dovuta caratteristiche del lotto;
- coefficiente 0,80 per la prossimità di aree incluse nel P.A.I. con elevata pericolosità geomorfologica classificata "P4";
- coefficiente 0,15 visto che l'intero comparto "CT" in cui ricade il terreno appreso alla massa fallimentare **non possiede alcuna capacità edificatoria autonoma**, né può partecipare a un'edificazione d'ambito, data la superficie inferiore a 5.000 mq dell'intero comparto.

4. Terreni in zona agricola

Si attribuisce un coefficiente pari a **0,10**, dovuto al fatto che queste aree, in conformità con le norme del P.A.I., **ricadono in zone ad altissima pericolosità "P4"**. In tali aree è vietata qualsiasi edificazione, e non è neppure possibile applicare il trasferimento volumetrico tra aree di decollo e atterraggio, compromettendo così ogni potenzialità edificatoria.

Alla luce di quanto sopra esposto, nella tabella che segue (**Tabella F**) vengono riportati i valori unitari dei terreni urbanisticamente edificabili di proprietà della società fallita, opportunamente corretti (rispetto ai valori medi riportati nella **Tabella D**) mediante i coefficienti di ponderazione appena descritti.

Foglio	Particella	P.A.I.	P.R.G.	Valore area [€/mq]	Coeff. Ponderazione	Valore mercato [€/mq]
80	174	-----	CT	188,00	0,0918	17,26
	651	P4	BS	111,00	0,7225	80,20
		P4	C1	106,00	0,7225	76,59
	33	P4	BS	111,00	0,60	66,60

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"

	317	P4	C1	106,00	0,60	63,60
		P4	E	3,00	0,10	0,30
	770	P4	C1	106,00	0,60	63,60
		P4	E	3,00	0,10	0,30
	692	P4	BS	111,00	0,60	66,60
		P4	CT	188,00	0,0918	17,26

Tabella F

I valori unitari al metro quadrato delle aree edificabili ricadenti nelle zone "BS" e "C1" del vigente P.R.G. **presentano uno scostamento percentuale inferiore al 10%**. Pertanto, al fine di assegnare un valore unitario omogeneo a ciascuna particella di terreno facente parte della massa fallimentare, si adotta il seguente criterio:

- I. **Particelle ricadenti parzialmente in zona "BS" e parzialmente in zona "C1":** si attribuisce un valore unico calcolato come media aritmetica semplice dei valori relativi alle due zone, considerando che la differenza tra i valori è inferiore al 10%, considerando ragionevole tale media come rappresentativa del valore di mercato.
- II. **Porzioni di terreno in zona di verde agricolo:** tali porzioni, per la loro modesta estensione rispetto alla superficie totale della particella e per il loro valore di mercato generalmente molto basso, **non vengono considerate nel calcolo del valore unitario complessivo della particella.**
- III. **Particella 692:** per questa particella si prende in considerazione esclusivamente il valore riferito alla zona edificabile "BS", in quanto la porzione ricadente in zona "CT" è di entità minima, come emerge dal certificato di destinazione urbanistica n. 79/25 del 17 marzo 2025 (vedasi **Allegato B**). Di conseguenza, il valore unitario della particella viene parametrato esclusivamente al valore della zona "BS".

Sulla base delle suddette considerazioni, nel prospetto seguente (**Tabella G**) sono riportati i valori unitari al metro quadrato assegnati a ciascuna particella di terreno di proprietà della Società fallita.

Tutti i valori unitari vengono arrotondati all'euro intero per eccesso, al fine di garantire una più chiara esposizione e leggibilità della relazione, nonché per facilitare l'applicazione del criterio estimativo, visto che l'arrotondamento all'euro con inficia la precisione complessiva della stima.

VALORE DEI TERRENI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ FALLITA		
Foglio	Particella	Valore mercato [€/mq]
80	174	17,00
	651	79,00
	33	67,00
	317	64,00
	770	67,00
	692	67,00

Tabella G

19.3 Stima delle aree urbane e dei lastrici solari

Come già esposto in precedenza, le particelle censite al Catasto Fabbricati con categoria **F/1** (area urbana) e **F/5** (lastrico solare), pur non essendo soggette a retrocessione gratuita al Comune di Enna risultano, tuttavia, corrispondenti alla Piazza Piersanti Mattarella, per cui **si configurano come beni di uso pubblico**.

L'unica area che non si identifica con la Piazza Mattarella è quella identificata nel Catasto Fabbricati Foglio **80**, mappale **771** sub **16**, poiché ubicata al piano S1, dell'edificio n. 23.

Le suddette unità immobiliari, per quanto precisato al capitolo 18 – paragrafi 18.2 e 18.3 - della presente relazione, **saranno nel prosieguo comunque oggetto di valutazione**.

In ogni caso, l'area che non può essere valutata e alienata è quella riportata nel Catasto Terreni al Foglio 80, particella 8040, poiché di fatto inglobata con la particella 8039.



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"