

20. Descrizione dei beni di proprietà della oggetto di valutazione

20.1 **Fabbricati**

Per ciascuno dei fabbricati elencati nella **Tabella A** si riporta una sintetica descrizione:

1. **Posto auto scoperto - Edificio n. 1, via G. Fava**

Catasto Fabbricati – Comune di Enna – Foglio 80, mappale 699, sub 57

Categoria catastale: C/6 (posto auto scoperto)

Descrizione dell'immobile:

Il bene oggetto di stima consiste in un posto auto scoperto, ubicato all'interno del complesso edilizio condominiale e più precisamente nei pressi dell'edificio 1, con accesso diretto dalla bretella interna di via Giuseppe Fava, che collega la suddetta via principale con l'edificio n. 23 (anche identificata come via G. Fava).

L'area ha una forma trapezoidale regolare, è completamente pavimentata e si presenta libera da strutture di copertura, recinzioni o altri elementi di chiusura. Non sono presenti sbarre, cancelli o altri dispositivi atti a regolare l'accesso da parte di soggetti terzi. L'area è altresì priva di segnaletica orizzontale o verticale che ne definisca chiaramente i limiti fisici sul posto.

Le caratteristiche fisiche e visive dell'area rendono complessa l'individuazione puntuale del posto auto, in quanto non è presente una netta discontinuità materiale o visiva tra il bene in valutazione (sub 57) e le adiacenti aree comuni (sub 1), con le quali tende a fondersi percettivamente. Tale assenza di elementi di separazione o segnaletica permanente compromette una chiara delimitazione dello spazio asservito all'uso esclusivo.

Si segnala, tuttavia, che la pavimentazione del posto auto si presenta in cotto, differente da quella impiegata nel portico comune (sub 1), elemento che può costituire un indizio materiale, seppur non risolutivo, per la sua individuazione.

Considerata la scarsa leggibilità spaziale del bene in loco, e tenuto conto che neppure la planimetria catastale fornisce indicazioni sufficientemente univoche per identificarne con precisione il bene, in sede di valutazione si assume come riferimento la superficie riportata nella documentazione catastale, pari a 41 m² come superficie catastale e a 39 m² come consistenza.

L'accesso al posto auto avviene dalla bretella della via Giuseppe Fava e le dimensioni del posto auto consentono la sosta agevole di un veicolo di categoria media, senza ostacoli rilevanti alla manovra in ingresso o uscita.

Il posto auto scoperto confina a nord con il portico comune (sub 1), a est con il muro di sostegno della corte comune censita con il sub 3 (corrispondente all'ingresso della

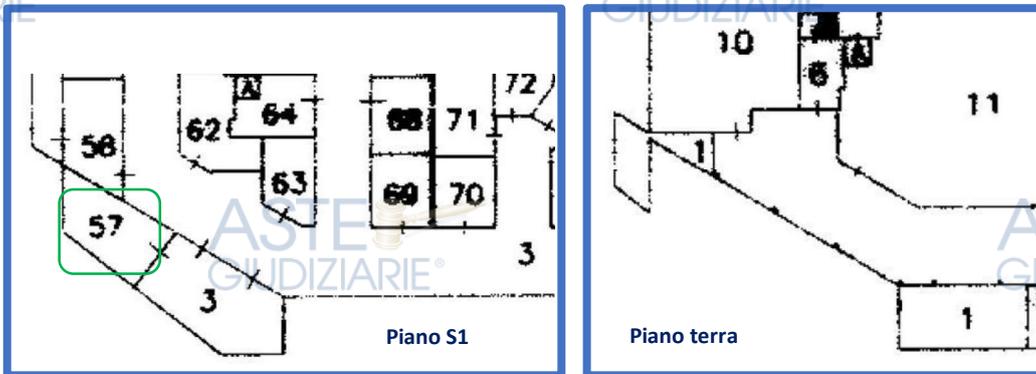
Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare

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

Valutazione immobili di proprietà della

Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"

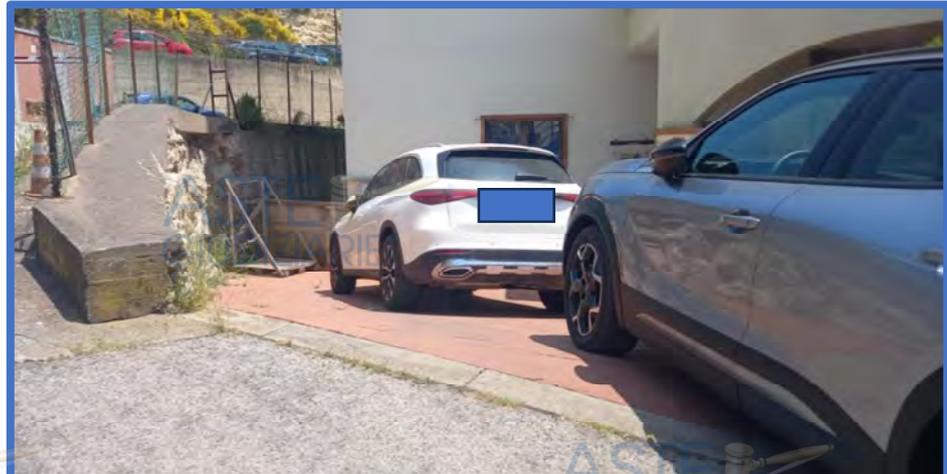
autorimessa ubicata al piano interrato), mentre a sud e ad ovest confina con in muro realizzato a sostegno della bretella stradale che collega la via Fava con l'edificio n.23. I confini sopra indicati sono stati individuati sulla base dell'elaborato planimetrico catastale nonché delle evidenze rilevate nel corso dei vari sopralluoghi. A tal proposito, si evidenzia che, per una corretta comprensione della posizione catastale del bene oggetto di valutazione, è necessario fare riferimento sia al piano terra sia al piano S1 dell'elaborato planimetrico. Infatti, sebbene il posto auto risulti altimetricamente collocato al livello del piano terra, nella rappresentazione grafica catastale esso è indicato come facente parte del piano S1, circostanza che contribuisce a rendere più complessa la sua esatta localizzazione.



Al momento dei sopralluoghi, il posto auto risultava occupato sempre da un'autovettura, o da più autovetture.

Di seguito un report fotografico che ritrae il posto auto al momento del sopralluogo.





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"

2. Deposito Edificio n. 3, via G. Fava n.49

Catasto Fabbricati – Comune di Enna – Foglio 80, mappale 699, sub 44

Categoria catastale: C/2 (deposito)

Descrizione dell'immobile:

Il bene oggetto di stima consiste in un locale ad uso deposito, ubicato al piano quinto dell'edificio identificato con il numero 4 nell'ambito della lottizzazione denominata "Ennadue", con accesso da via Giuseppe Fava n. 49.

Il locale presenta una conformazione planimetrica regolare, di forma rettangolare, con dimensioni interne pari a circa 1,03 x 2,03 m ed un'altezza utile interna di 2,40 m, per una superficie complessiva di circa 2,10 m². L'altezza interna utile del vano è conforme alla destinazione d'uso come deposito/magazzino.

L'accesso avviene direttamente dal pianerottolo condominiale del quinto piano, tramite una porta in legno tamburato dotata di maniglia semplice, priva di serratura di sicurezza.

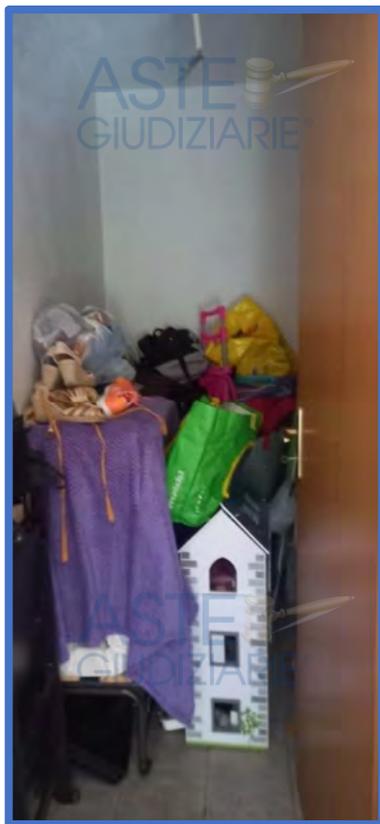
Il deposito confina a nord-est con il pianerottolo condominiale, a sud-est con l'unità abitativa censita con il sub 42 e a nord-ovest con la rampa di scale che serve per accedere al locale macchine dell'ascensore. I confini sono stati determinati sulla base dell'elaborato planimetrico catastale e delle risultanze dirette emerse in sede di sopralluogo.

Il locale è pavimentato con mattoni in gres porcellanato identici a quelli posti nel pianerottolo del vano scala e le pareti del locale sono tinteggiate con pittura lavabile; l'unico impianto esistente è quello elettrico sottotraccia costituito da un punto luce a soffitto e da un interruttore posto a sinistra rispetto all'ingresso.

Dal punto di vista impiantistico, l'unità è dotata solamente dell'impianto elettrico, privo della dichiarazione di conformità prevista dal D.M. 37/2008. Tale carenza sarà considerata in sede di valutazione, comportando una riduzione del valore di stima.

Al momento dell'ispezione il locale risultava chiuso ma non serrato a chiave anche se vi era posizionata una chiave nella serratura. All'interno si sono rinvenute masserizie di varia natura e provenienza ignota, accatastate in modo ordinato a dimostrazione di un uso continuo da parte di terzi, senza alcun regolare contratto di locazione.

Di seguito un report fotografico che ritrae il deposito in valutazione al momento del sopralluogo.



3. Deposito Edificio n. 4, via G. Fava n.59

Catasto Fabbricati – Comune di Enna – Foglio 80, mappale 699, sub 56

Categoria catastale: C/2 (deposito)

Descrizione dell'immobile:

Il bene oggetto di stima consiste in un locale ad uso deposito, ubicato al piano quinto dell'edificio identificato con il numero 4 nell'ambito della lottizzazione denominata "Ennadue", con accesso da via Giuseppe Fava n. 59.

Il locale presenta una conformazione planimetrica regolare, di forma rettangolare, con dimensioni interne pari a circa 1,03 x 2,03 m ed un'altezza utile interna di 2,40 m, per una superficie complessiva di circa 2,10 m². L'altezza interna utile del locale è conforme alla destinazione d'uso come deposito.

L'accesso avviene direttamente dal pianerottolo condominiale del quinto piano, tramite una porta in legno tamburato dotata di maniglia semplice, priva di serratura di sicurezza.

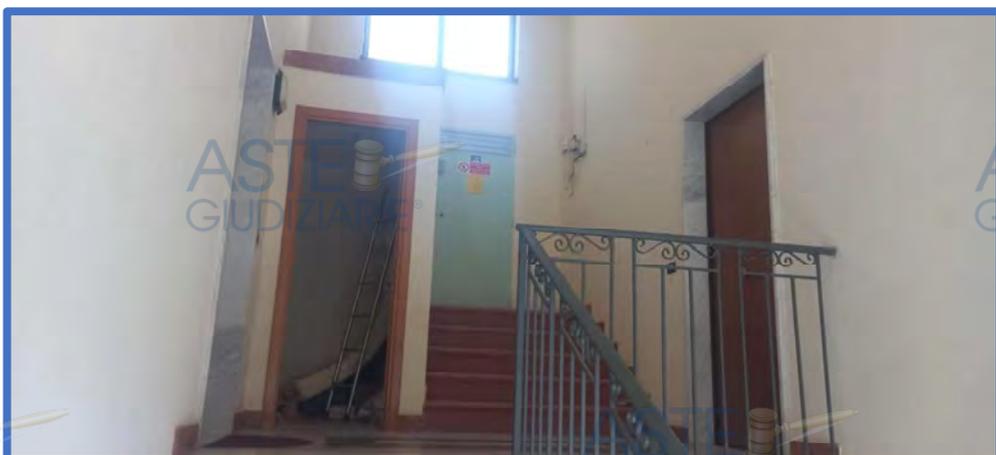
Il deposito confina a nord-est con il pianerottolo condominiale, a sud-est con l'unità abitativa censita con il sub 54 e a nord-ovest con la rampa di scale che serve per accedere al locale macchine dell'ascensore. I confini sono stati determinati sulla base dell'elaborato planimetrico catastale e delle risultanze dirette emerse in sede di sopralluogo.

Il locale è pavimentato con mattoni in gres porcellanato identici a quelli posti nel pianerottolo del vano scala e le pareti del locale sono tinteggiate con pittura lavabile; l'unico impianto esistente è quello elettrico sottotraccia costituito da un punto luce a soffitto e da un interruttore posto a sinistra rispetto all'ingresso.

Dal punto di vista impiantistico, l'unità è dotata solamente dell'impianto elettrico, privo della dichiarazione di conformità prevista dal D.M. 37/2008. Tale carenza sarà considerata in sede di valutazione, comportando una riduzione del valore di stima

Al momento dell'ispezione il locale risultava chiuso ma non serrato a chiave e non era presente alcuna chiave nella serratura. All'interno si è rinvenuta una scala in ferro (tipica dei letti a castello), un materasso e masserizie di varia natura e provenienza ignota, accantonate in modo occasionale a dimostrazione di un uso occasionale del locale da parte di soggetti terzi.

Di seguito un report fotografico che ritrae il deposito in valutazione al momento del sopralluogo.



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"

4. Autorimessa Edificio n. 14, via Rosario Livatino

Catasto Fabbricati – Comune di Enna – Foglio 80, mappale 718, subalterno 80

Categoria catastale: C/6 (autorimessa)

Descrizione dell'immobile:

L'unità immobiliare è parte integrante di un edificio in linea a prevalente destinazione residenziale, sebbene siano presenti anche locali commerciali, magazzini e autorimesse dislocati principalmente ai piani inferiori. Il fabbricato è stato edificato tra il 1999 e il 2002, si sviluppa su cinque piani fuori terra, oltre a un piano interrato destinato a garage e magazzini.

Dal punto di vista strutturale, l'edificio è stato realizzato con struttura portante in conglomerato cementizio armato, solai in latero-cemento gettati in opera, tamponamenti in muratura e copertura a tetto. Le finiture esterne dell'edificio si presentano in normali condizioni generali, compatibili con l'epoca di costruzione, anche se si rendono necessari interventi sul prospetto.

L'ingresso al locale ad uso magazzino/deposito avviene direttamente dalla corsia comune di manovra a servizio dei garage, catastalmente identificata con il sub 110 e posta lungo la via R. Livatino.

L'immobile confina a nord-est con la corsia condominiale, a sud est con altro immobile censito al Foglio 80 mappale 718 sub 114 (appreso anche questo alla massa fallimentare) a sud ovest con la strada denominata via Livatino (anche se rispetto a questa risulta sottostrada) e a nord-ovest con l'immobile censito al foglio 80 mappale 711 (di proprietà di terza ditta). I confini sono stati determinati sulla base dell'elaborato planimetrico catastale e delle risultanze dirette emerse in sede di sopralluogo.

Il locale presenta una forma planimetrica regolare, sebbene parzialmente interrotta dalla presenza di due vani tecnici condominiali che si incuneano all'interno dello spazio del garage e che hanno accesso separato sempre dalla corsia condominiale.

L'ambiente principale si configura come un ampio spazio pilastrato, privo di suddivisioni interne, fatta eccezione per un vano ripostiglio di modeste dimensioni, con altezza interna pari a 1,55 m. L'accesso all'autorimessa avviene tramite una saracinesca avvolgibile, munita di impianto per il sollevamento elettrico.

Il locale ha una superficie complessiva di 389,60 m² ed un'altezza utile interna di 3,50 m. conforme alla destinazione d'uso come autorimessa.

Le pareti del locale sono tinteggiate con pittura lavabile ed è pavimentato con mattoni in gres porcellanato.

Il locale è privo di illuminazione ed aerazione diretta, così come è pure privo della relativa impiantistica, ad eccezione dell'impianto elettrico del quale, tuttavia, non si rinviene 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"

certificato di regolare esecuzione. (D.M. 37/2008). Tale carenza incide negativamente sulla valutazione dell'immobile, per effetto dei costi presumibili necessari all'ottenimento della documentazione tecnica obbligatoria.

L'immobile, che al momento del sopralluogo risultava utilizzato come deposito, è occupato da terzi, in forza di un regolare contratto di locazione (vedasi **Allegato R**).

Segue una documentazione fotografica esplicativa dello stato dei luoghi.



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"

5. Locale commerciale Edificio n. 15, via R. Livatino n.54

Catasto Fabbricati – Comune di Enna – Foglio 80, mappale 718, sub 114

Categoria catastale: C/1 (locale commerciale) con annesso retronegozio/magazzino

Descrizione dell'immobile:

L'unità immobiliare è inserita in un edificio in linea a prevalente destinazione residenziale, sebbene siano presenti, al piano terra e al piano seminterrato, locali commerciali, autorimesse e magazzini. L'edificio è stato edificato tra il 1999 e il 2002, si sviluppa su cinque piani fuori terra oltre a un piano interrato/seminterrato e presenta una struttura portante in conglomerato cementizio armato, con solai in latero-cemento in opera.

L'immobile confina a nord con la corsia condominiale attraverso la quale è possibile accedere direttamente al retronegozio, a est con la corsia di uscita dal piano garage (via Livatino) a sud con la strada denominata via Livatino (anche se rispetto a questa risulta sottostrada) e ad ovest con altro immobile censito al Foglio 80 mappale 718 sub 80 (appreso anche questo alla massa fallimentare). I confini sono stati determinati sulla base dell'elaborato planimetrico catastale e delle risultanze dirette emerse in sede di sopralluogo.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello, ed è composta da due distinte zone funzionali:

- **Zona anteriore (commerciale):** destinata a negozio per la vendita di prodotti per l'infanzia. Questa parte comprende un ampio spazio espositivo aperto al pubblico e un modesto ufficio amministrativo.
- **Zona posteriore (retronegozio/deposito):** composta da due ampi locali comunicanti tra loro tramite una porta interna, utilizzati a funzione magazzino e deposito merci. In adiacenza a questa zona è presente un servizio igienico, collocato nella porzione a ridosso dell'area commerciale.

La distribuzione interna è semplice e funzionale all'attività commerciale, con ambienti ampi e privi di finiture di pregio.

L'unità immobiliare presenta una conformazione planimetrica regolare per una superficie complessiva di 486,60 m², di cui 179,40 mq assentiti come locale commerciale e 307,20 mq destinati al retronegozio/magazzino. L'altezza utile interna è di 3,50 m nel retronegozio, mentre nella zona commerciale l'altezza utile è di 3,00 m (al controsoffitto) per cui è conforme alla destinazione d'uso.

Le pareti del locale sono tinteggiate con pittura lavabile ed è pavimentato con mattoni in gres porcellanato.

L'immobile è dotato di impianto idrico, di scarico e di un regolare impianto elettrico, benché manchi il relativo certificato di conformità ai sensi del DM 37/2008. Non è presente

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 sistema di riscaldamento a termosifoni con caldaia a gas; al suo posto è stato installato un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

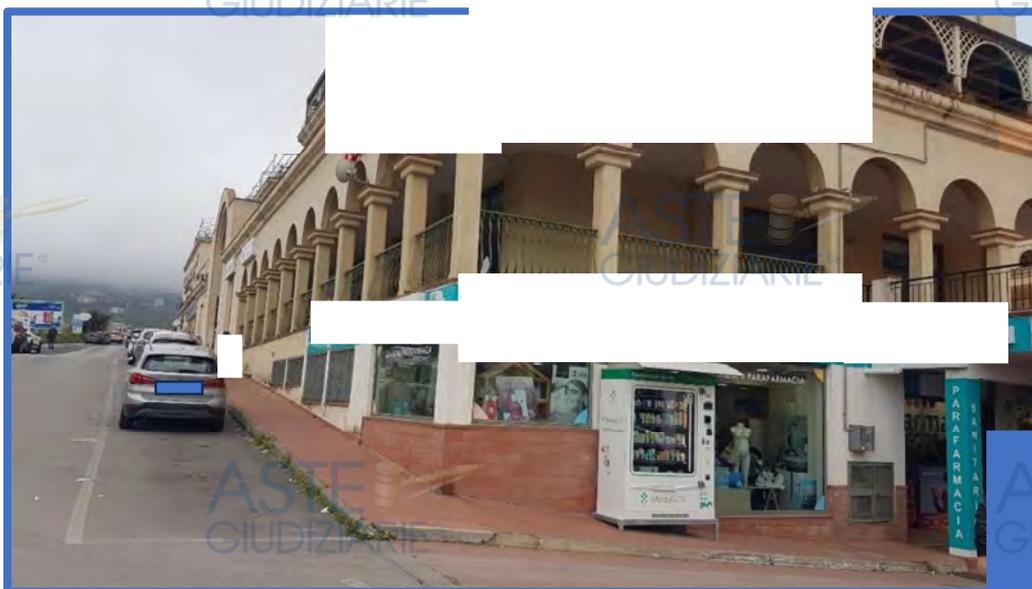
La parte anteriore, destinata all'attività commerciale, gode di ampie vetrate che garantiscono una buona illuminazione e aerazione naturali. Tuttavia, il retrobottega, situato sottostrada rispetto a Via R. Livatino, risulta completamente privo di luce e ventilazione diretta.

Una lacuna significativa riguarda l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), documento obbligatorio per legge.

La presenza del solo boiler elettrico, da un lato, e l'assenza di un certificato di conformità dell'impianto elettrico, in uno all'assenza del A.P.E. costituiscono fattori che influenzano negativamente la valutazione dell'immobile, in considerazione dei costi e dei tempi necessari per adeguare la struttura alle normative vigenti.

Attualmente l'immobile risulta occupato da terzi, in base a un contratto di locazione regolarmente stipulato (vedasi **Allegato R**).

Si allega una documentazione fotografica a corredo, che illustra lo stato attuale del locale.





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"

6. **Autorimessa (posto auto scoperto) - Edificio n. 23, complesso Ennadue⁶**

Catasto Fabbricati – Comune di Enna – Foglio 80, mappale 771, sub 14

Categoria catastale: C/6 (posto auto scoperto)

Descrizione dell'immobile:

Il bene oggetto di stima consiste in un posto auto scoperto (catastalmente invidiato come autorimessa) ubicato all'interno del complesso edilizio condominiale e più precisamente all'interno dell'edificio 23, con accesso dalla bretella interna che mette in collegamento la via G. Fava con l'edificio stesso (anche comunemente denominata via G. Fava).

Il posto auto è ubicato al piano interrato dell'edificio, e risulta accessibile mediante ingresso carrabile dal cancello condominiale. Per raggiungere l'area è necessario percorrere interamente la corsia di manovra interna (catastalmente sub 2), che serve anche le altre autorimesse presenti nel complesso condominiale.

L'area di sosta non è delimitata da sbarre, cancelli o altri dispositivi idonei a regolare l'accesso da parte di soggetti terzi. Nonostante ciò, il posto auto risulta facilmente individuabile in loco, in quanto ben definito rispetto al contesto circostante. Si evidenzia infatti una discontinuità visiva e materiale rispetto alla corsia comune di manovra, che ne consente l'esatta individuazione.

L'area scoperta destinata a parcheggio ha una forma regolare e presenta una superficie complessiva di 46,10 m². Le dimensioni dell'area di sosta risultano idonee alla sosta di un veicolo di categoria media, senza rilevanti impedimenti in fase di accesso o uscita.

La superficie è interamente pavimentata ed è priva di strutture di copertura ad eccezione della parte terminale coperta da un solaio in laterocemento. Questo solaio altro non è che la copertura dell'unità immobiliare soprastante censita con il sub 32 (derivata dal frazionamento dell'unità immobiliare originaria sub 18).



⁶ In alcuni atti l'immobile viene identificato come via G. Fava n.1.

Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare

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

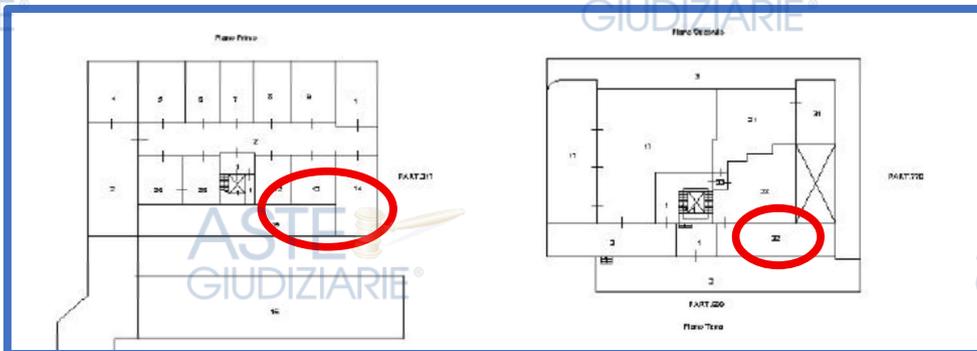
Valutazione immobili di proprietà della :

Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"

Le pareti perimetrali sono realizzate in muratura: due di esse in conglomerato cementizio armato, mentre la terza coincide con la tampognatura dell'edificio condominiale.

Catastalmente, il posto auto confina: a nord-est con la corsia di manovra condominiale (sub 2) a sud-est con la particella 317; a sud-ovest con un terrapieno; a nord-ovest in parte con l'unità immobiliare identificata con il sub 15 e in parte con il garage identificato con il sub 13, di proprietà di terza parte. I confini sono stati determinati sulla base dell'elaborato planimetrico catastale e delle risultanze dirette emerse in sede di sopralluogo.

Per una più chiara comprensione della posizione planimetrica del posto auto esterno, si rimanda alle immagini seguenti, estratte dall'elaborato planimetrico catastale attuale.



Al momento del sopralluogo, il posto auto risultava libero da veicoli; si è tuttavia rilevata, nell'angolo sinistro, la presenza di alcune caldaie dismesse mentre sul lato destro, in corrispondenza della parete dell'edificio condominiale, si è rinvenuta la presenza di due punti di ricarica per veicoli elettrici, verosimilmente a servizio del condominio e, probabilmente, realizzati nel corso di interventi edilizi riconducibili al cosiddetto "Superbonus 110%". Si rappresenta la necessità di rimuovere o riposizionare in un'area condominiale tali colonnine al fine di evitare che si possa costituire un uso prolungato o servitù di fatto, potenzialmente lesiva della proprietà esclusiva oggetto della presente procedura fallimentare, posta in vendita dalla curatela.

Inoltre, nel lato destro (in fondo), si è appurata la presenza di una porta in ferro chiusa a chiave, attraverso la quale si accede all'unità immobiliare censita al sub 15, anch'essa ricompresa nella massa attiva del fallimento.

Considerato che il sub 15, sotto il profilo urbanistico corrisponde a un'intercapedine non accessibile — sebbene risulti censito in Catasto come locale ad uso magazzino/deposito — e risulti privo di qualsiasi accesso funzionale, si ritiene opportuno valutare la chiusura dell'attuale apertura, in quanto non contemplata né dagli atti urbanistico-edilizi né dalla documentazione catastale. Tale intervento è necessario anche per evitare che possa configurarsi una servitù di passaggio sull'area scoperta (sub 14 – fondo servente) a favore dell'accesso all'intercapedine (sub 15 – fondo dominante), considerato che l'attuale apertura rappresenta l'unico punto di accesso a tale vano, peraltro illegittimamente

realizzato.

Si osserva, infine, che nella porzione terminale dell'autorimessa, coperta dal solaio, sono stati rinvenuti due pozzetti (verosimilmente di natura condominiale) ubicati in prossimità della porta in ferro che consente l'accesso al deposito identificato catastalmente con il sub 15.



La presenza, all'interno dell'area scoperta identificata con il sub 14, dei due pozzetti assume un rilievo giuridico, **in quanto si potrebbe configurare una servitù di tipo impiantistico da far valere sull'unità in esame** che rischia, quindi, di divenire fondo servente, ai sensi dell'art. 1027 e ss. del Codice Civile.

Questa condizione imporrebbe vincoli oggettivi all'uso dell'immobile, limitandone la piena disponibilità materiale da parte del (futuro) proprietario, poiché l'accesso ai pozzetti deve essere costantemente garantito per finalità di manutenzione, ispezione o riparazione dell'impianto. Ciò comporta una riduzione della flessibilità funzionale del bene e ne limita eventuali riconversioni d'uso, salvo mantenere inalterato l'accesso tecnico agli impianti condominiali.

Pertanto, ai fini della stima, sarà applicata una riduzione percentuale del valore di mercato del bene per servitù impiantistiche (**applicando un deprezzamento pari al 10%**).

Inoltre, per evitare contenziosi e garantire la piena funzionalità e fruibilità dell'unità immobiliare coinvolta si ritiene che contestualmente alla vendita giudiziale dell'area scoperta (sub 14), venga formalmente costituita e trascritta nei registri immobiliari una **servitù impiantistica permanente** in relazione ai due pozzetti insistenti all'interno del sub 14, con diritto di accesso per manutenzione, ispezione e riparazione, al fine di garantire certezza giuridica e continuità funzionale degli usi legittimi esistenti.

Di seguito si allega report fotografico dello stato dei luoghi alla data del sopralluogo.



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"

7. Magazzino-Deposito Edificio n.23, complesso "Ennadue"⁶

Catasto Fabbricati – Comune di Enna – Foglio 80, mappale 771, sub 15

Categoria catastale: C/2 (deposito)

Descrizione dell'immobile:

Questa unità immobiliare è posta al piano interrato (catastalmente piano S1) dell'edificio condominiale denominato "Ennadue edificio 23", che è stato edificato tra il 2005 e il 2007. L'edificio condominiale si articola su cinque piani fuori terra, oltre a un piano interrato: La struttura portante è in conglomerato cementizio armato, con solai in latero-cemento in opera.

L'intero complesso per la sola parte abitativa (piani in elevazione fuori terra) risulta recentemente oggetto di interventi di riqualificazione energetica e ristrutturazione edilizia, eseguiti nell'ambito delle agevolazioni previste dal Superbonus 110%.

L'accesso all'unità (illegittimamente realizzato) avviene utilizzando la corsia di manovra a servizio dei garage (identificata con il sub 2) e in continuità attraverso il posto auto, censito in catasto come autorimessa identificata con il sub 14 (anche questo appreso alla massa fallimentare e oggetto di liquidazione giudiziale).

Catastalmente, questo "spazio" confina: a nord-est con il vano scala condominiale e con altre quattro unità immobiliari, a sud-est con l'area scoperta identificata con il sub 14 (anch'essa acquisita alla massa fallimentare come autorimessa), a sud-ovest con un terrapieno e a nord-ovest con la corsia di manovra a servizio dei garage, identificata con il sub 2. I confini sono stati determinati sulla base dell'elaborato planimetrico catastale e delle risultanze dirette emerse in sede di sopralluogo.



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"

Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere fisicamente all'interno di questo spazio confinato in quanto lo stesso risulta inaccessibile per mancanza di chiavi della porta d'ingresso, che ne ha precluso l'ispezione interna. Pertanto, non è stato possibile verificare direttamente lo stato di conservazione del locale, la presenza di eventuali impianti, finiture o eventuali elementi di degrado strutturale.

Dall'esterno si è riscontrato che l'accesso al sub 15 risulta chiuso da un infisso metallico munito di serratura, in apparente stato di disuso.

Tale apertura è planimetricamente collocata sul lato sud-ovest dell'edificio condominiale, in aderenza all'area scoperta identificata al subalterno 14 (posto auto). Qualora detta apertura non venga rimossa e il relativo varco non venga chiuso in modo definitivo (come già proposto al punto 7 della presente relazione), vi è il concreto rischio che possa configurarsi una servitù di passaggio in favore del sub 15 (fondo dominante che urbanisticamente altro non che una intercapedine), con pregiudizio permanente per l'area scoperta sub 14 (fondo servente).

Dall'analisi della documentazione catastale acquisita, risulta che il sub 15 è stato censito al Catasto Fabbricati come unità a destinazione magazzino/deposito (categoria catastale C/2), nonostante non sia presente alcuna apertura utile all'accesso. Anche l'elaborato planimetrico catastale — sia nella versione originaria del 2007 sia nell'aggiornamento del 2024 — non riporta la presenza di porte o varchi che colleghino tale spazio con l'esterno.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, come risulta dalla Tavola 2 allegata alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata al Comune di Enna (prot. n. 44072 del 12.12.2006 – pratica edilizia n. 181/2006), il locale in oggetto è identificato e rappresentato con un'intercapedine non accessibile, con dimensioni pianta pari a 24,00 x 4,00 m.





Alla luce di tali evidenze documentali e tecniche, si ritiene che il sub 15 debba essere correttamente qualificato come **“intercapedine”** e, quindi, **volume tecnico** privo di accesso, erroneamente accatastato come unità autonoma a destinazione deposito.

Tuttavia, si evidenzia e ribadisce che l'intercapedine prevista nel progetto allegato alla D.I.A. risulta, allo stato attuale, accessibile attraverso una porta in ferro che ne consente l'accesso.

Tale elemento non risulta previsto nei titoli edilizi e dovrà pertanto essere rimosso, al fine di evitare la costituzione di un accesso indebito che possa configurare una servitù di fatto a carico del posto auto identificato con il sub 14, attualmente iscritto alla massa attiva fallimentare e oggetto di liquidazione giudiziale.

Si rappresenta, inoltre, che non essendo stato possibile accedere all'interno dell'intercapedine non si può escludere, a priori, l'eventuale realizzazione di modifiche o alterazioni che abbiano comportato, ad esempio, l'accorpamento non autorizzato con unità immobiliari adiacenti.



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 "Ennaue"

8. Locale commerciale Edificio n.23, complesso "Ennadue"⁶

Catasto Fabbricati – Comune di Enna – Foglio 80, mappale 771, sub 17

Categoria catastale: C/1 (locale commerciale)

Descrizione dell'immobile:

L'unità immobiliare commerciale è inserita al piano terra dell'edificio condominiale denominato "Ennadue edificio 23". L'edificio è stato edificato tra il 2005 e il 2007, si articola su cinque piani fuori terra oltre a un piano interrato e presenta una struttura portante in conglomerato cementizio armato, con solai in latero-cemento in opera.

Catastalmente, il locale commerciale confina: a nord-est e sud-ovest con il bene comune non censibile censito con il sub 3, a sud est in parte con l'androne condominiale identificato con il sub 1 e in parte con l'unità immobiliare censita con il sub 13, di proprietà di terza parte estranea alla procedura fallimentare e, infine, a nord-ovest con la strada di accesso all'immobile. I confini sono stati determinati sulla base dell'elaborato planimetrico catastale e delle riluttanze dirette emerse in sede di sopralluogo.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello, al piano terra, e si presenta attualmente suddivisa in due ambienti distinti. Tale configurazione deriva da un intervento interno non strutturale, consistente nella posa di pareti in cartongesso che hanno frazionato l'originario ampio spazio unitario. La divisione, provvisoria e facilmente rimovibile ha permesso di ottenere due porzioni autonome, ciascuna dotata di proprio accesso e servizio igienico. A servizio dell'immobile vi è la corte esposta a nord-ovest, pavimentata in cotto che necessita di un intervento di manutenzione straordinaria, rivolto essenzialmente alla ripresa del cotto che risulta macchiato in più zone.

Sebbene, come detto, la configurazione attuale preveda due unità autonome, ai fini della stima e della successiva vendita l'immobile sarà considerato come un'unica unità immobiliare, coerentemente con quanto rappresentato nella planimetria catastale e nell'elaborato allegato alla D.I.A. prot. n. 44072 del 12.12.2006 – pratica edilizia n. 181/2006 (vedi Tavola 2). In fase di valutazione economica si tiene, pertanto, conto del costo necessario per la rimozione delle pareti in cartongesso, in modo da riportare il bene alla sua configurazione originaria.

La superficie coperta del locale commerciale è di 190,40 m² oltre a una corte antistante scoperta (terrazza) di 97,50 mq e un'altezza utile interna di 3,00 m., conforme alla destinazione d'uso di locale commerciale.

Gli ambienti interni si caratterizzano per una distribuzione semplice e razionale, funzionale all'attività commerciale e non presentano particolari finiture di pregio. Le superfici sono pavimentate con mattonelle in gres porcellanato, mentre le pareti risultano tinteggiate con pittura lavabile.

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"

L'immobile gode di una buona illuminazione naturale, grazie alla presenza di ampie superfici vetrate: una vetrata è esposta a sud-ovest, mentre altre tre aperture si affacciano verso nord-ovest. Inoltre, sul lato nord-est, sono presenti due ulteriori aperture, oltre a quelle destinate al servizio della zona dei bagni.

Dal punto di vista impiantistico, l'immobile è dotato di impianto idrico e di scarico, nonché di un impianto elettrico. Tuttavia, quest'ultimo è sprovvisto del certificato di conformità previsto dalla normativa vigente (DM 37/2008), fatto che costituisce un elemento di criticità sotto il profilo tecnico.

Ulteriore elemento di penalizzazione è rappresentato dalla mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). L'assenza dell'APE, così come dei certificati di conformità degli impianti, influisce negativamente sulla valutazione complessiva dell'immobile, in quanto comporta per l'eventuale acquirente la necessità di affrontare costi e tempistiche aggiuntive per l'adeguamento alle normative attualmente vigenti.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone e da arredi, anche se si è rilevata la presenza di masserizie varie e di componenti di climatizzatori smontati.

Si allega una documentazione fotografica che documenta lo stato attuale dei locali.





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"



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 Ennaque



9. Deposito Edificio n.24, via Libero Grassi n.20

Catasto Fabbricati – Comune di Enna – Foglio 80, mappale 8039, sub 8

Categoria catastale: C/2 (Deposito)

Descrizione dell'immobile:

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio complesso edilizio a corte, costituito da due corpi di fabbrica denominati "Edifici 24 e 25", realizzati tra gli anni 2006 e 2010. Il complesso è prevalentemente destinato a civile abitazione, ma comprende anche locali commerciali, magazzini e autorimesse, in un contesto edilizio eterogeneo ma coerente con la destinazione d'uso mista.

Il fabbricato si sviluppa su sei piani fuori terra, oltre a un piano interrato destinato a box auto e locali di deposito. I collegamenti verticali di ciascuno dei due edifici è garantito da

Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare

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

Valutazione immobili di proprietà dellc

Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"

un vano scala condominiale e un ascensore. Dal punto di vista costruttivo, l'edificio presenta una struttura portante in conglomerato cementizio armato, con solai in laterocemento gettati in opera, tipologia conforme agli standard edilizi contemporanei e adeguata a garantire solidità strutturale e durabilità nel tempo.

L'accesso allo spazio catastalmente individuato con il sub 8 avviene da via Libero Grassi n. 20, mediante il cancello carraio che immette nella corsia di manovra condominiale ubicata al piano interrato (catastalmente sub 3). Il locale deposito si sviluppa su un unico livello ed è costituito da un vano unico.

L'accesso a questo "locale" avviene tramite una saracinesca avvolgibile, nella quale è stato già predisposto l'impianto per il sollevamento elettrico.

Il locale presenta una conformazione planimetrica regolare con una superficie complessiva di 45,10 m² e un'altezza utile interna di 2,70 m.

Sebbene non sia stato possibile effettuare un sopralluogo all'interno del locale, attraverso l'osservazione visiva dalla saracinesca si è potuto accertare che all'interno del locale non risultava presente alcun materiale né si rilevavano segni riconducibili a un utilizzo dello stesso.

Il locale confina a nord est e nord-ovest con una paratia strutturale comune, a sud-est con un'altra autorimessa censita con il sub 9 che non fa parte della massa attiva fallimentare e a sud-ovest con il deposito identificato con il sub. 18, oggetto della stessa procedura fallimentare. I confini sono stati determinati sulla base dell'elaborato planimetrico catastale e delle risultanze dirette emerse in sede di sopralluogo.

Le finiture interne si attestano su uno standard medio: il pavimento è in gres porcellanato e le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile. L'ambiente non dispone di illuminazione naturale diretta, trattandosi di locale interrato, e risulta dotato unicamente di impianto elettrico, la cui funzionalità non è stato possibile verificare in sede di sopralluogo.

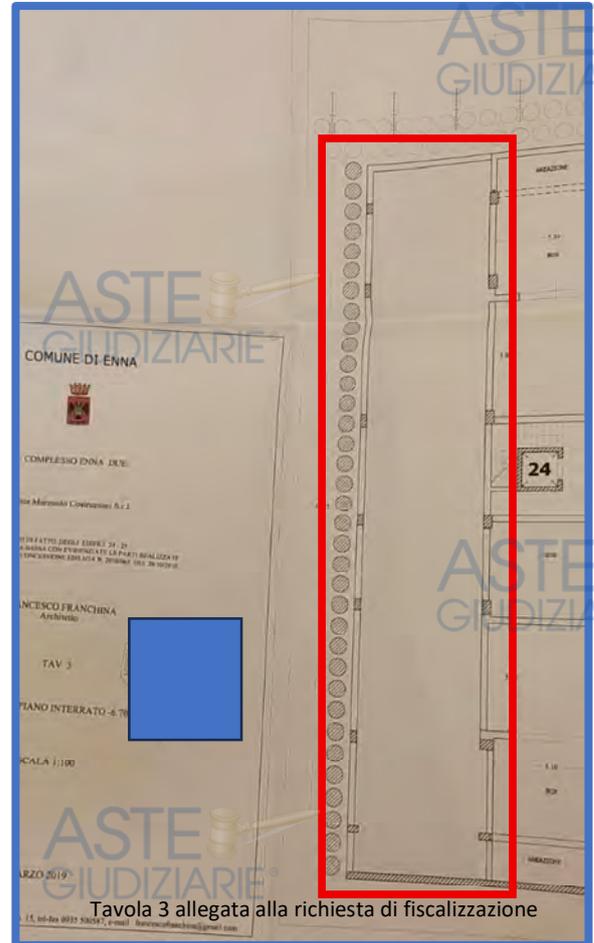
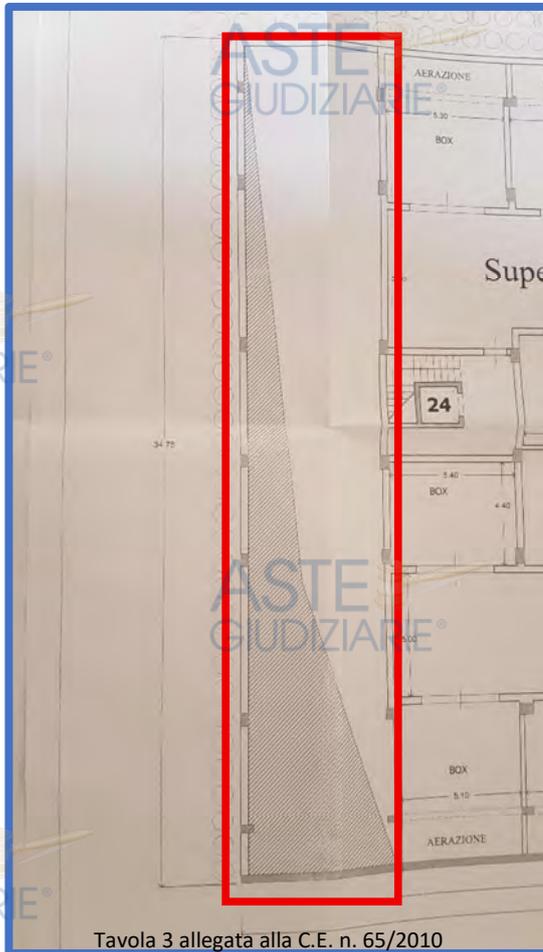
L'impianto elettrico risulta ancora incompleto e, pertanto, privo della dichiarazione di conformità prevista dal D.M. 37/2008.

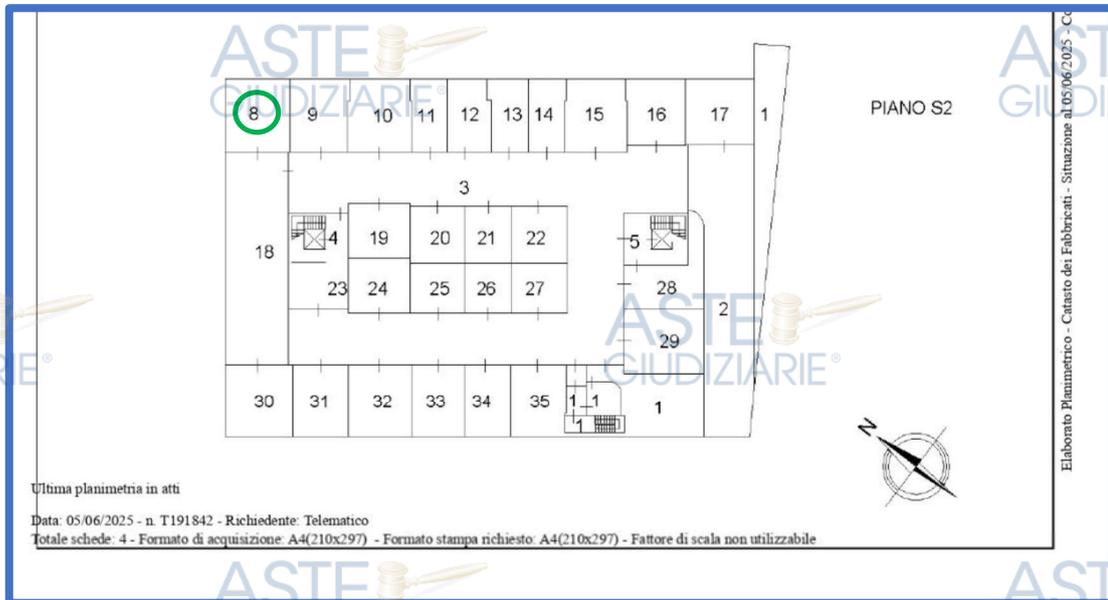
Dal punto di vista urbanistico-edilizio, come risulta dalla Tavola 3 allegata alla richiesta di fiscalizzazione degli abusi edilizi nonché dalla Tavola 3 allegata alla concessione edilizia n. 2010/065 del 28/10/2010, **il locale in descrizione (sub 8) non esiste essendo al suo posto rappresentato uno spazio aperto inaccessibile** delle dimensioni in pianta 34,75 x 5,70 m.

Catastalmente, invece, il locale risulta identificato come deposito/magazzino (categoria C/2) con dimensioni nette in pianta di circa 5,70 m x 6,60 m.

Dall'analisi documentale e planimetrica, pertanto, questo spazio urbanisticamente si configura unicamente come intercapedine a cielo aperto, priva di solaio di copertura, non accessibile dalla corsia condominiale, e realizzato presumibilmente a servizio dell'aerazione o isolamento dei locali box/garage.

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"





Alla luce delle evidenze documentali e tecniche, si ritiene che il **sub 8** urbanisticamente vada qualificato come *"intercapedine"* o al limite *"pozzo luce"* e, quindi, volume tecnico privo di accesso, erroneamente accatastato come unità autonoma a destinazione deposito/magazzino.

Da ciò ne consegue che lo "spazio" in descrizione risulta privo di valore economico, non alienabile e, pertanto, non suscettibile di autonoma valutazione.

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"

10. Deposito Edificio n.24, via Libero Grassi n.20

Catasto Fabbricati – Comune di Enna – Foglio 80, mappale 8039, sub 18

Categoria catastale: C/2 (Deposito)

Descrizione dell'immobile:

L'unità immobiliare fa parte di un più ampio complesso edilizio a corte, costituito da due corpi di fabbrica denominati "Edifici 24 e 25", realizzati tra gli anni 2006 e 2010. Il complesso è prevalentemente destinato a civile abitazione, ma comprende anche locali commerciali, magazzini e autorimesse, in un contesto edilizio eterogeneo ma coerente con la destinazione d'uso mista.

Il fabbricato si sviluppa su sei piani fuori terra, oltre a un piano interrato destinato a box auto e locali di deposito. I collegamenti verticali di entrambi gli edifici sono garantiti da un vano scala condominiale e da un ascensore. Dal punto di vista costruttivo, l'edificio presenta una struttura portante in conglomerato cementizio armato, con solai in laterocemento gettati in opera, tipologia conforme agli standard edilizi contemporanei e adeguata a garantire solidità strutturale e durabilità nel tempo.

L'accesso al "deposito" avviene da via Libero Grassi n. 20, mediante il cancello carraio che immette nella corsia di manovra condominiale ubicata al piano interrato (catastalmente sub 3).

Il locale si sviluppa su un unico livello ed è costituito da un vano unico con accesso diretto dalla corsia condominiale (sub 3).

Il locale presenta una conformazione planimetrica regolare, di forma rettangolare, con una superficie complessiva di 134,60 m² e un'altezza utile interna di 2,70 m.

L'impianto elettrico risulta collegato a quello della corsia condominiale (sub 3) e per lo stesso non si è rinvenuto il certificato di conformità previsto dal D.M.37/2008.

Le finiture interne si attestano su uno standard medio: il pavimento è tipo cotto (come quello della corsia dei garage) e le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione di quella posta a nord-ovest che si materializza con la paratia a faccia vista. L'ambiente non dispone di illuminazione naturale diretta, trattandosi di locale interrato, e risulta dotato unicamente di impianto elettrico, la cui funzionalità non è stata verificata in sede di sopralluogo.

L'unità immobiliare confina a nord-ovest con una paratia strutturale comune, a nord-est con il magazzino identificato con il sub 8 (che come già detto fa parte della massa attiva fallimentare) a sud-est per una porzione con la corsia condominiale di manovra, per un'altra con il vano scala condominiale (sub 4), e infine con un'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati con il sub 23, di proprietà di terzo soggetto estraneo alla procedura di liquidazione giudiziale. I confini sono stati determinati sulla base dell'elaborato

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"

planimetrico catastale e delle risultanze dirette emerse in sede di sopralluogo.

Al momento del sopralluogo all'interno del "locale" era parchata una APE Piaggio e un macchinario destinato all'agricoltura.

In sostanza, questo locale si configura come la prosecuzione fisica e funzionale della corsia condominiale (sub 3), per accedere alle unità immobiliari prospicienti, identificate ai subalterni 8 (locale urbanisticamente inesistente), 23 (accesso non riportato nelle planimetrie di progetto e 30 (locale urbanisticamente inesistente).



Inoltre, in questo ampio spazio si segnala la presenza, in corrispondenza della pavimentazione, di pozzetti ispezionabili, ciascuno dotato di botola metallica in lamierino, appartenenti all'impianto di smaltimento delle acque bianche e nere.



Sempre in corrispondenza del locale si è constatata la presenza di tubi di scarico discendenti che attraversano il magazzino sotto la pavimentazione e altri che sono appoggiati sulla parete di sud-est e nella parete di sud-ovest.



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"