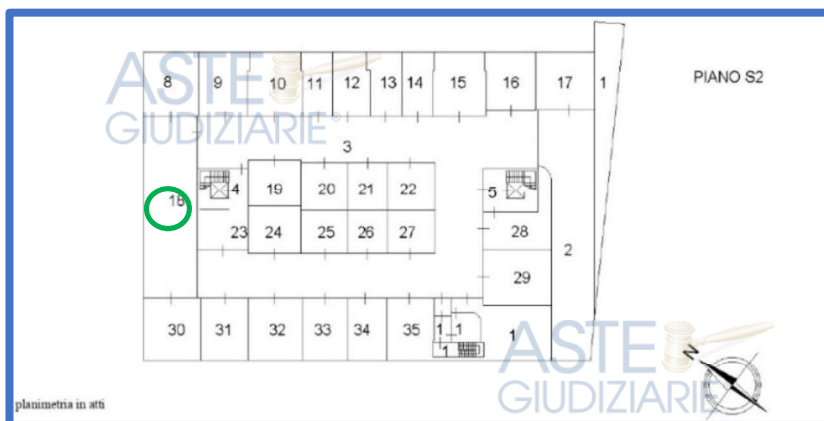


Conseguentemente, l'area, pur risultando catastalmente identificata come deposito/magazzino (posto a diretto collegamento con la corsia condominiale dei garage – sub 3 – attraverso una porta), svolge di fatto una funzione di spazio di passaggio e non presenta le caratteristiche costruttive e funzionali tipiche di un locale chiuso e fruibile.

Tuttavia a fare da contraltare ai riscontri materiali, è la destinazione urbanistico-edilizia attribuita a tale porzione dell'edificio che **risulta difforme sia rispetto allo stato di fatto rilevato, sia rispetto alle risultanze catastali.**

Infatti, analogamente a quanto rilevato per il **sub 8**, dalla Tavola 3 allegata alla richiesta di fiscalizzazione degli abusi edilizi e dalla Tavola 3 allegata alla concessione edilizia n. 2010/065 del 28/10/2010, risulta chiaramente che il locale **non è stato realizzato, essendo al suo posto rappresentata uno spazio privo di solaio di copertura e non accessibile.**

Catastalmente, invece, il locale risulta identificato come deposito/magazzino (categoria C/2) con dimensioni nette in pianta di circa 34,75 x 5,70 m.



L'analisi congiunta della documentazione progettuale e degli elaborati planimetrici evidenzia che l'area in esame si configura urbanisticamente quale spazio libero, non accessibile direttamente dalla corsia condominiale, e presumibilmente destinata a garantire l'aerazione e l'isolamento dei locali box/garage.

Tuttavia, da tale spazio — che non risulta configurato come locale autonomo né riconosciuto come tale nella documentazione urbanistico-edilizia sopra citata — si accede attualmente al locale identificato con il sub 23 e con il sub 30, oltre che al sub 8. Ciò è in contrasto con quanto rappresentato sia nella planimetria catastale sia nella documentazione progettuale.

A conferma di quanto sopra, si rinvia alle immagini già riportate in relazione al **sub 8**, con cui tale situazione risulta perfettamente sovrapponibile.

Da ciò ne consegue che, anche per questo caso, l'"ambiente" risulta privo di valore economico, non alienabile e, pertanto, non suscettibile di autonoma valutazione.

11. Autorimessa Edificio n.24, via Libero Grassi n.20

Catasto Fabbricati – Comune di Enna – Foglio 80, mappale 8039, sub 19

Categoria catastale: C/6 (Autorimessa)

Descrizione dell'immobile:

L'accesso all'autorimessa avviene da via Libero Grassi n. 20 tramite il cancello carraio posto su detta via e attraverso la corsia di manovra condominiale esistente (catastalmente sub 3) destinata al servizio della garageria.

L'autorimessa si sviluppa su un unico livello ed è costituita da un solo locale, sufficientemente ampio da consentire il parcheggio agevole di un'autovettura di medie dimensioni.

L'ingresso al locale è garantito da una saracinesca avvolgibile, sulla quale risulta già predisposto l'impianto per il sollevamento elettrico.

Il locale presenta una conformazione planimetrica regolare, di forma rettangolare, con una superficie complessiva di 32,20 m² e un'altezza utile interna di 2,70 m, conforme alla destinazione d'uso come autorimessa.

Catastalmente, l'immobile confina a nord-est con la corsia condominiale (sub 3), a sud-est con l'unità immobiliare censita al sub 20, a sud-ovest con l'unità immobiliare censita con il sub 24 e a nord-ovest con il corpo scala condominiale (catastalmente sub 4). I confini sono stati determinati sulla base dell'elaborato planimetrico catastale e delle risultanze dirette emerse in sede di sopralluogo.

Il pavimento è in gres porcellanato, mentre le pareti risultano tinteggiate con pittura lavabile. Considerata la posizione del locale a quota piano interrato, lo stesso risulta privo di illuminazione e aerazione naturale diretta.

Le finiture interne sono riconducibili a uno standard medio.

Al momento del sopralluogo, l'autorimessa risultava vuota visto che non era presente alcuna autovettura né si rilevavano segni riconducibili a un utilizzo recente o continuativo del locale.

L'immobile, nel suo complesso, si presenta in condizioni di normale manutenzione

Si allega di seguito un report fotografico che ritrae lo stato dei luoghi al momento dell'ispezione.



12. Autorimessa Edificio n.24, via Libero Grassi n.20

Catasto Fabbricati – Comune di Enna – Foglio 80, mappale 8039, sub 31

Categoria catastale: C/6 (Autorimessa)

Descrizione dell'immobile:

L'accesso all'autorimessa avviene da via Libero Grassi n. 20 tramite il cancello carrai posto su detta via e attraverso la corsia di manovra condominiale esistente (catastalmente sub 3) destinata al servizio della garageria.

L'autorimessa si sviluppa su un unico livello ed è costituita da un solo locale, sufficientemente ampio da consentire il parcheggio agevole di un'autovettura di medie dimensioni. L'ingresso al locale è garantito da una saracinesca avvolgibile, sulla quale

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"

risulta già predisposto l'impianto per il sollevamento elettrico.

Il locale presenta una conformazione planimetrica regolare, di forma rettangolare, una superficie di 38,10 m² e un'altezza utile interna di 2,70 m. L'altezza interna utile dei locali è conforme alla destinazione d'uso come autorimessa.

Catastalmente, l'immobile confina a nord-est con la corsia condominiale (sub 3), a sud-est con l'unità immobiliare censita al sub 32, a sud-ovest con un'intercapedine, e a nord-ovest con l'unità immobiliare identificata al sub 30. I confini sono stati determinati sulla base dell'elaborato planimetrico catastale e delle risultanze dirette emerse in sede di sopralluogo.

Le finiture interne sono riconducibili a uno standard medio. Il pavimento è in gres porcellanato, mentre le pareti risultano tinteggiate con pittura lavabile. Sebbene l'autorimessa si trovi a quota interrata, è presente una fonte di illuminazione naturale diretta, garantita da una bocca di lupo dotata superiormente di una rete metallica tipo Orsogrill.

Dal punto di vista impiantistico, l'unità è dotata della sola predisposizione dell'impianto elettrico che, pertanto, risulta ancora incompleto e, quindi, privo della dichiarazione di conformità prevista dal D.M. 37/2008.

Al momento del sopralluogo, l'autorimessa risultava vuota: non era presente alcuna autovettura né si rilevavano segni riconducibili a un utilizzo recente o continuativo del locale. L'immobile, nel suo complesso, si presenta in condizioni di manutenzione ordinaria.

Tuttavia, durante il sopralluogo sono state rilevate due principali criticità che interessano l'autorimessa, entrambe connesse a fenomeni di infiltrazione d'acqua:

- **Infiltrazioni dal soffitto in corrispondenza della bocca di lupo:**

È stata riscontrata una problematica localizzata nella parte superiore del locale, precisamente in corrispondenza della bocca di lupo dotata di griglia metallica tipo orsogrill. In occasione di eventi meteorici, si verificano infiltrazioni d'acqua che attraversano la griglia e penetrano all'interno dell'autorimessa. Questo fenomeno ha già provocato visibili danneggiamenti al rivestimento superficiale della pavimentazione, con segni evidenti di umidità e deterioramento localizzato.

- **Umidità di risalita o infiltrazioni dalla pavimentazione**

È stata rilevata la presenza di fenomeni di umidità nella parte bassa delle pareti perimetrali dell'autorimessa, riconducibili a infiltrazioni provenienti dalla pavimentazione. Le superfici murarie risultano interessate da aloni e segni di degrado compatibili con la presenza costante o ricorrente di umidità, sintomatica di possibili risalite capillari o difetti di impermeabilizzazione del piano di calpestio.

Si allega di seguito la documentazione fotografica che ritrae lo stato dei luoghi al momento dell'ispezione.

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 dell'
Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"

Pagina 97 di pag. 171

13. Autorimessa Edificio n.24, via Libero Grassi n.20

Catasto Fabbricati – Comune di Enna – Foglio 80, mappale 8039, sub 34

Categoria catastale: C/2 (Deposito)

Descrizione dell'immobile:

L'accesso all'autorimessa avviene da via Libero Grassi n. 20 tramite il cancello carraio posto su detta via e attraverso la corsia di manovra condominiale esistente (catastalmente sub 3) destinata al servizio della garageria.

L'autorimessa si sviluppa su un unico livello ed è costituita da un solo locale, sufficientemente ampio da consentire il parcheggio agevole di un'autovettura di medie dimensioni. L'ingresso al locale è garantito da una saracinesca avvolgibile, sulla quale risulta già predisposto l'impianto per il sollevamento elettrico.

Il locale presenta una conformazione planimetrica regolare, di forma rettangolare, una superficie lorda di 33,20 m² e un'altezza utile interna di 2,70 m. L'altezza interna utile dei locali è conforme alla destinazione d'uso come deposito.

Catastalmente, l'immobile confina a nord-est con la corsia condominiale (sub 3), a sud-est con l'unità immobiliare censita al sub 35, a sud-ovest con un'intercapedine, e a nord-ovest con l'unità immobiliare identificata al sub 33. I confini sono stati determinati sulla base dell'elaborato planimetrico catastale e delle risultanze dirette emerse in sede di sopralluogo.

Le finiture interne sono riconducibili a uno standard medio. Il pavimento è in gres porcellanato, mentre le pareti risultano tinteggiate con pittura lavabile. A servizio del garage è stato collocato un buttatoio.

Considerata la posizione del locale a quota piano interrato, lo stesso risulta privo di illuminazione e aerazione naturale diretta.

Dal punto di vista impiantistico, l'unità è dotata di impianto idrico e di scarico, mentre l'impianto elettrico risulta ancora incompleto e, pertanto, privo della dichiarazione di conformità prevista dal D.M. 37/2008.

Al momento del sopralluogo all'interno dell'autorimessa non era presente alcuna autovettura anche se si rilevava la presenza di masserizie varie e di un compressore.

L'immobile, nel suo complesso, si presenta in pessime condizioni di manutenzione ordinaria legate essenzialmente a umidità di risalita nella parte bassa delle pareti perimetrali riconducibili a infiltrazioni provenienti dalla pavimentazione. Le superfici murarie risultano interessate da aloni e segni di degrado compatibili con la presenza costante o ricorrente di umidità, sintomatica di possibili risalite capillari o difetti di impermeabilizzazione (se esistente) del piano di calpestio.

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"

Si allega di seguito la documentazione fotografica che ritrae lo stato dei luoghi 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"

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

Catasto Fabbricati – Comune di Enna – Foglio 80, mappale 8039, sub 38

Categoria catastale: C/2 (Deposito)

Descrizione dell'immobile:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio a corte, composto da due edifici destinati prevalentemente a civile abitazione, sebbene siano presenti anche locali ad uso commerciale, magazzini e autorimesse. L'unità immobiliare è parte di un più ampio complesso edilizio denominato "Edifici 24 e 25", realizzato in un arco temporale compreso tra gli anni 2006 e 2010. Esso si sviluppa su sei piani fuori terra, oltre a un piano interrato destinato a box auto e magazzini, con collegamenti verticali garantiti sia da ascensore che da vano scala condominiale. La struttura portante è in conglomerato cementizio armato, con solai in laterocemento gettati in opera.

Catastalmente, il deposito confina a nord-est con il muro di confine della proprietà; a sud-est con l'unità immobiliare censita al sub 79; a sud-ovest, in parte con l'unità immobiliare censita al sub 39 (anch'essa compresa nella massa fallimentare) e in parte con il portico comune (identificato al sub 6) e a nord-ovest, per la maggior parte della superficie, con l'unità immobiliare censita al sub 83, e per la restante parte ancora con il portico comune (sub 6). Tali confini sono stati desunti dall'elaborato planimetrico aggiornato e riscontrati anche in sede di sopralluogo.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso la corte interna condominiale (sub 1) senza soluzione di continuità con il portico comune identificato catastalmente con il sub 6.

L'unità si sviluppa su un unico livello, al piano terra (catastalmente identificato come piano S1) ed è attualmente composta da un ambiente principale unico, con annessi servizi igienici ricavati nella porzione nord-est dell'immobile, di cui uno attrezzato per persone con disabilità.

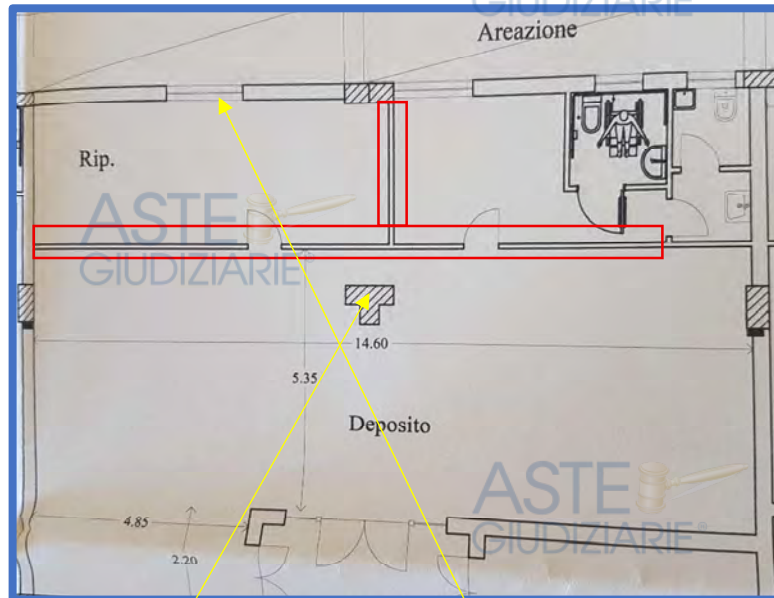
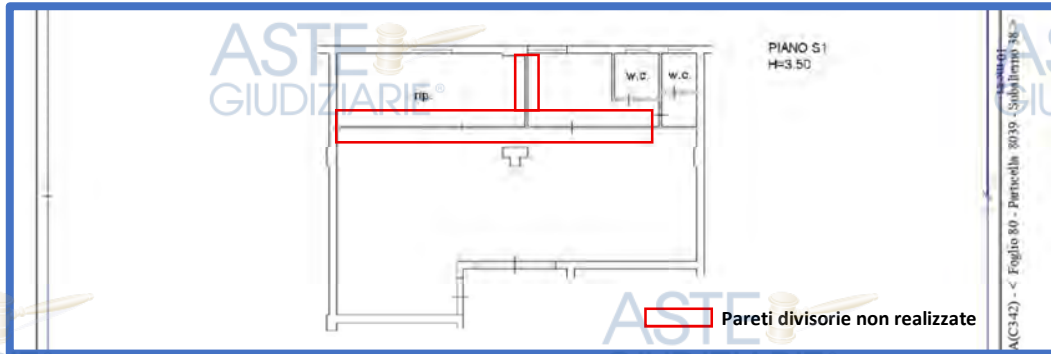
L'unità immobiliare presenta una conformazione planimetrica regolare per una superficie complessiva di 148,50 m² ed un'altezza utile interna di 3,50 m., conforme alla destinazione d'uso come deposito/magazzino.

La distribuzione interna è semplice e razionale, senza particolari suddivisioni o finiture di pregio. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, mentre quelle dei servizi igienici presentano rivestimento ceramico fino a un'altezza di circa 2,00 m.

A riguardo, facendo riferimento alla planimetria catastale e agli elaborati alleati all'istanza di fiscalizzazione (Tav.4), si rappresenta che non risulta realizzata la parete divisoria posta sul lato nord-est del locale e quella divisoria posta a nord-est. Tale elemento, secondo quanto riportato negli elaborati progettuali, avrebbe dovuto delimitare un ripostiglio e un vano destinato ad antibagno, separati dal locale deposito posto all'ingresso.

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 100 di pag. 171



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'illuminazione naturale è garantita da due ampie vetrate affacciate sul portico comune e da quattro finestre a vasistas poste sul lato nord-est, di cui due a servizio diretto dei locali igienici.

Dal punto di vista impiantistico, l'unità è dotata di impianto idrico e di scarico, mentre l'impianto elettrico risulta ancora incompleto e, pertanto, privo della dichiarazione di conformità prevista dal D.M. 37/2008.

Al momento del sopralluogo l'unità risultava libera, sia da persone che da arredi.

Non sono stati rilevati segni di recente utilizzo e/o occupazione.

A supporto della descrizione, si rassegna una documentazione fotografica aggiornata che ritrae lo stato dei luoghi 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"

Pagina 102 di pag. 171



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 103 di pag. 171

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

Catasto Fabbricati – Comune di Enna – Foglio 80, mappale 8039, sub 39

Categoria catastale: C/2 (Deposito)

Descrizione dell'immobile:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio a corte, composto da due edifici destinati prevalentemente a civile abitazione, sebbene siano presenti anche locali ad uso commerciale, magazzini e autorimesse. L'unità immobiliare è parte di un più ampio complesso edilizio denominato "Edifici 24 e 25", realizzato in un arco temporale compreso tra gli anni 2006 e 2010. Esso si sviluppa su sei piani fuori terra, oltre a un piano interrato destinato a box auto e magazzini, con collegamenti verticali garantiti sia da ascensore che da vano scala condominiale. La struttura portante è in conglomerato cementizio armato, con solai in laterocemento gettati in opera.

Catastalmente, l'unità immobiliare confina a nord-est con l'unità immobiliare censita al sub 38 (anch'essa inclusa nella massa fallimentare e oggetto di liquidazione giudiziale) a sud-est in massima parte con l'unità immobiliare censita al sub 79 e, in minima parte, con il portico comune identificato con il sub 6, mentre a sud-ovest e a nord ovest con il portico comune (identificato al sub 6) e a nord-ovest, per la maggior parte della superficie, con l'unità immobiliare censita al sub 83. I confini appena descritti sono stati desunti dall'elaborato planimetrico aggiornato e riscontrati anche in sede di sopralluogo.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla corte interna condominiale (sub 1), in continuità fisica e funzionale con il portico comune (sub 6) senza soluzione di continuità.

L'unità si sviluppa interamente al piano terra (catastalmente indicato come piano S1) ed è attualmente costituita da un unico ambiente principale, con annessi locali destinati a servizi igienici ubicati sul lato nord-ovest.

Il locale ha una superficie complessiva di 121,20 m² e un'altezza interna utile è pari a 3,50 m, conforme alla destinazione d'uso come deposito/magazzino.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava privo di suddivisioni complesse o finiture, in quanto ancora allo stato grezzo.

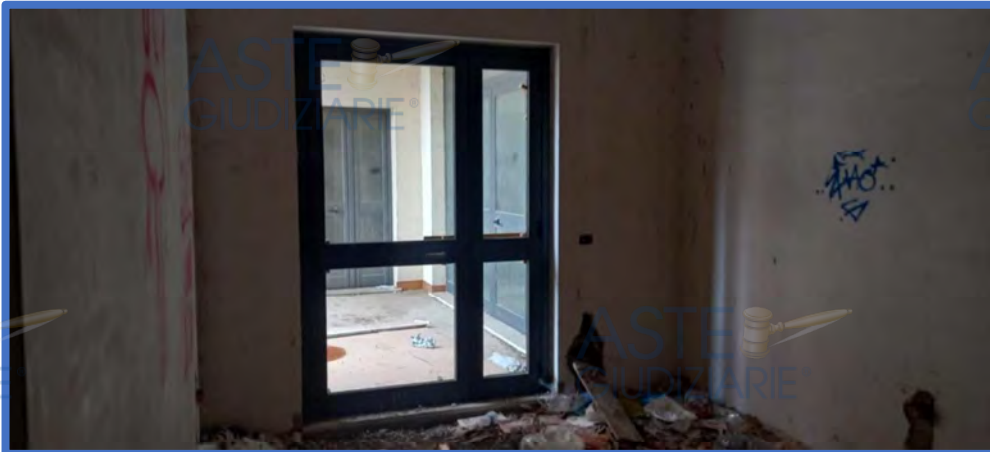
L'illuminazione naturale è garantita da un'ampia vetrata posta sulla parete sud-ovest, affacciata sul portico comune (sub 6). Inoltre, sono presenti ulteriori due vetrate e due finestre a vasistas a servizio dei locali destinati ai servizi igienici, anch'esse affacciate sul portico comune ma localizzate sulla parete nord-ovest.

L'unità immobiliare non risulta dotata di impianti tecnologici, trovandosi (come detto) ancora allo stato grezzo.

Al momento del sopralluogo l'immobile mostrava segni evidenti di atti vandalici.

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"

Di seguito un report fotografico che ritrae lo stato dei luoghi al momento dell'ispezione.



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*



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 106 di pag. 171

16. Magazzino Edificio n.24, via Libero Grassi n.20

Catasto Fabbricati – Comune di Enna – Foglio 80, mappale 8039, sub 42

Categoria catastale: C/2 (Deposito)

Descrizione dell'immobile:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio a corte, composto da due edifici destinati prevalentemente a civile abitazione, sebbene siano presenti anche locali ad uso commerciale, magazzini e autorimesse. L'unità immobiliare è parte di un più ampio complesso edilizio denominato "Edifici 24 e 25", realizzato in un arco temporale compreso tra gli anni 2006 e 2010. Esso si sviluppa su sei piani fuori terra, oltre a un piano interrato destinato a box auto e magazzini, con collegamenti verticali garantiti sia da ascensore che da vano scala condominiale. La struttura portante è in conglomerato cementizio armato, con solai in laterocemento gettati in opera.

Catastalmente, il deposito confina a nord-est e a sud-est con il muro di confine della proprietà; a sud-ovest, in parte con l'unità immobiliare censita al sub 80 e in parte con il portico comune (identificato al sub 6) e a nord-ovest con l'unità immobiliare censita al sub 80. Detti confini sono stati desunti dall'elaborato planimetrico aggiornato e sono stati riscontrati anche in sede di sopralluogo.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso la corte interna condominiale (sub 1), in continuità con il portico comune identificato catastalmente con il sub 6.

L'unità si sviluppa su un unico livello, al piano terra (catastalmente identificato come piano S1) ed è attualmente composta da un ambiente unico, con annesso servizio igienico ricavato nella porzione nord-ovest dell'immobile.

La distribuzione interna è semplice e razionale, senza particolari suddivisioni o finiture di pregio ed ha una superficie complessiva di 58,00 m² e un'altezza utile di 3,50 m., conforme alla destinazione d'uso. La pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, mentre quelle del servizio igienico presentano rivestimento ceramico fino a un'altezza di circa 2,00 m.

L'illuminazione naturale è garantita da una porta di ingresso a vetri e da un'ampia vetrata che affacciano sul portico comune (sub 6) oltre a una modesta finestra a vasistas posta sul lato nord-est, a servizio diretto del servizio igienico.

Dal punto di vista impiantistico, l'unità è dotata di impianto idrico e di scarico, mentre l'impianto elettrico risulta ancora incompleto e, pertanto, privo della dichiarazione di conformità prevista dal D.M. 37/2008.

Al momento del sopralluogo l'unità risultava libera, sia da persone che da arredi. Non sono stati rilevati segni di recente utilizzo e/o occupazione.

A seguire un report fotografico che ritrae lo stato dei luoghi al momento dell'ispezione.

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"

17. Magazzino Edificio n.24, via Libero Grassi n.20

Catasto Fabbricati – Comune di Enna – Foglio 80, mappale 8039, sub 45

Categoria catastale: C/2 (Deposito)

Descrizione dell'immobile:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio a corte, composto da due edifici destinati prevalentemente a civile abitazione, sebbene siano presenti anche locali ad uso commerciale, magazzini e autorimesse. L'unità immobiliare è parte di un più ampio complesso edilizio denominato "Edifici 24 e 25", realizzato in un arco temporale compreso tra gli anni 2006 e 2010. Esso si sviluppa su sei piani fuori terra, oltre a un piano interrato destinato a box auto e magazzini, con collegamenti verticali garantiti sia da ascensore che da vano scala condominiale. La struttura portante è in conglomerato cementizio armato, con solai in laterocemento gettati in opera.

Catastalmente, il deposito confina a nord-est con la corte comune censita con il sub 1; a sud-est con l'unità immobiliare censita al sub 46; (anch'essa compresa nella massa fallimentare oggetto di liquidazione giudiziale), a sud-ovest in parte con la corte comune (identificata al sub 6) e in parte con l'unità immobiliare annotata con il sub 44 e a nord-ovest, con la medesima unità immobiliare sub 44. I confini sono stati desunti dall'elaborato planimetrico aggiornato e sono stati riscontrati anche in sede di sopralluogo.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso la corte interna condominiale (sub 7).

L'unità si sviluppa su un unico livello, al primo piano terra (catastalmente identificato come piano terra) ed è attualmente composta da un ambiente principale unico, con annesso servizio igienico ricavato nella porzione nord-ovest dell'immobile.

L'altezza interna utile dei locali è pari a 3,45 m, conforme alla destinazione d'uso come deposito/magazzino.

La distribuzione interna è semplice e razionale, senza particolari suddivisioni o finiture di pregio ed ha una superficie complessiva di 64,40 m².

Le pavimentazioni sono in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, mentre quelle del servizio igienico presentano rivestimento ceramico fino a un'altezza di circa 2,00 m.

L'illuminazione naturale è garantita da una porta e da un'ampia vetrata che affacciano sulla corte comune e da due finestre a vasistas poste sul lato nord-est, di cui una a servizio del locale igienico.

Dal punto di vista impiantistico, l'unità è dotata di impianto idrico e di scarico, mentre l'impianto elettrico risulta ancora incompleto e, pertanto, privo della dichiarazione di conformità prevista dal D.M. 37/2008.

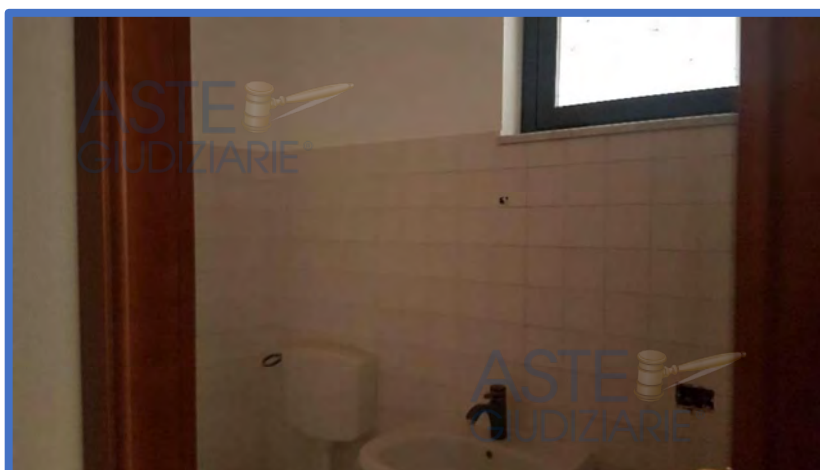
*Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare**Procedura Fallimentare n. 13/2021 R.G. Fall.**Valutazione immobili di proprietà della:***Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"**

Al momento del sopralluogo l'unità risultava libera, sia da persone che da arredi.

A supporto della descrizione, si rassegna un report fotografico che ritrae lo stato dei luoghi 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"



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

18. Magazzino Edificio n.24, via Libero Grassi n.20

Catasto Fabbricati – Comune di Enna – Foglio 80, mappale 8039, sub 46

Categoria catastale: C/2 (Deposito)

Descrizione dell'immobile:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio a corte, composto da due edifici destinati prevalentemente a civile abitazione, sebbene siano presenti anche locali ad uso commerciale, magazzini e autorimesse. L'unità immobiliare è parte di un più ampio complesso edilizio denominato "Edifici 24 e 25", realizzato in un arco temporale compreso tra gli anni 2006 e 2010. Esso si sviluppa su sei piani fuori terra, oltre a un piano interrato destinato a box auto e magazzini, con collegamenti verticali garantiti sia da ascensore che da vano scala condominiale. La struttura portante è in conglomerato cementizio armato, con solai in laterocemento gettati in opera.

Catastalmente, il deposito confina a nord-est con la corte comune censita con il sub 1; a sud-est con l'unità immobiliare censita al sub 47; a sud-ovest in parte con la corte comune (identificata al sub 6) e in parte con l'unità immobiliare annotata con il sub 47 e a nord-ovest, con l'unità immobiliare sub 45 (anch'essa compresa nella massa fallimentare e oggetto di liquidazione giudiziale). I confini sono stati desunti dall'elaborato planimetrico aggiornato e sono stati riscontrati anche in sede di sopralluogo.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso la corte interna condominiale (sub 7).

L'unità si sviluppa su un unico livello, al primo piano terra (catastalmente identificato come piano terra) ed è attualmente composta da un ambiente principale unico, con annesso servizio igienico ricavato nella porzione sud-est dell'immobile.

L'altezza interna utile dei locali è pari a 3,45 m, conforme alla destinazione d'uso come deposito/magazzino.

Il locale che ha una superficie complessiva di 64,40 m², presenta una distribuzione interna semplice e razionale, senza particolari suddivisioni o finiture di pregio. Il pavimento è in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, mentre quelle del servizio igienico presentano rivestimento ceramico fino a un'altezza di circa 2,00 m.

L'illuminazione naturale è garantita da un'ampia vetrata e dalla porta di ingresso che affacciano sulla corte comune, oltre due finestre a vasistas poste sul lato nord-est, di cui una a servizio del locale igienico.

Dal punto di vista impiantistico, l'unità è dotata di impianto idrico e di scarico, mentre l'impianto elettrico risulta ancora incompleto e, pertanto, privo della dichiarazione di conformità prevista dal D.M. 37/2008.

Al momento del sopralluogo l'unità risultava libera, sia da persone che da arredi.

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"

A supporto della descrizione, si rassegna un report fotografico che ritrae lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo.





Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare

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

Valutazione immobili di proprietà della Società *Immobiliare Costruzioni S.r.l.* in liquidazione

Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"