



Invero, per completezza espositiva vi è da dire che dalla sovrapposizione cartografica tra l'estratto di mappa catastale (Foglio 80 del Comune di Enna) e le immagini satellitari aggiornate, risulta che all'interno della particella 651 sono presenti alcuni ruderi, manufatti vari e una struttura metallica. Tuttavia, a causa della morfologia del terreno e della fitta vegetazione spontanea, non è stato possibile effettuare una verifica puntuale della natura, consistenza e funzione di tali elementi edilizi. In ogni caso, si ritiene opportuno segnalare la loro presenza, poiché non sono riportati nella mappa catastale disponibile all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Enna – per cui non risultano identificabili in termini di conformità urbanistico-edilizia e catastale. Di seguito si riporta un'immagine estratta dal portale Formaps, che evidenzia la presenza di detti ruderi/manufatti.



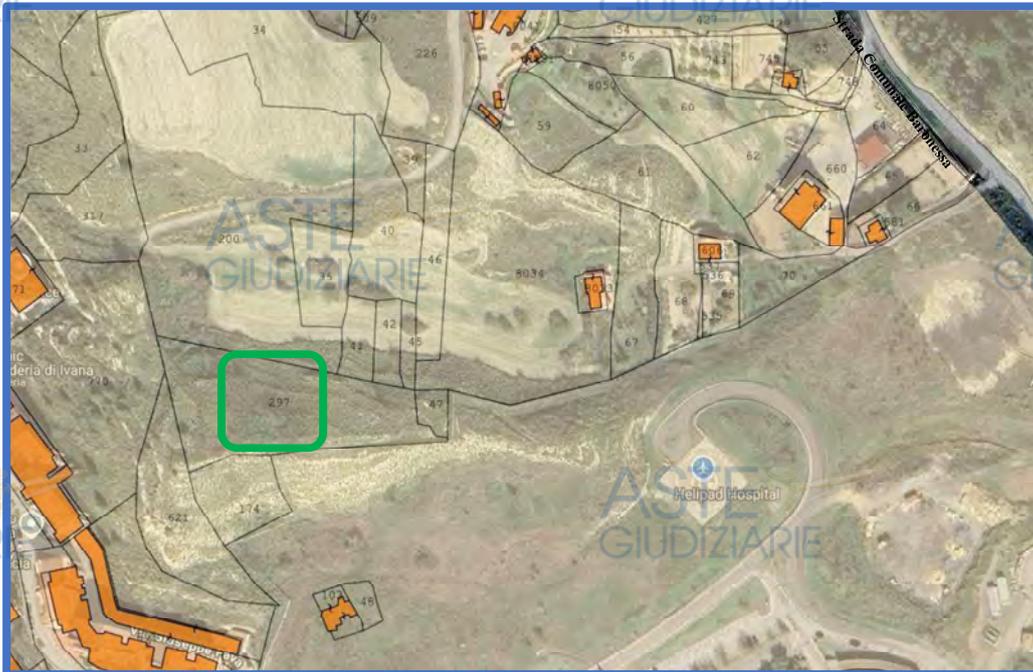
Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare
 Procedura Fallimentare n. **13/2021** R.G. Fall.
 Valutazione immobili di proprietà della
Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"

Pagina 131 di pag. 171

◆ **20.2.B) Terreno avente destinazione turistico alberghiera (CT)**

Si tratta di un lotto di terreno intercluso, in quanto privo di accesso diretto a una via pubblica o ad uso pubblico. Infatti, il lotto di terra è circondato per tutto il suo perimetro da lotti di terreno di terze ditte (particelle 621, 297 e proprietà ospedale di Enna).

Si evidenzia, inoltre, che non è stato possibile eseguire un sopralluogo diretto sul posto, a causa della morfologia del terreno e della fitta vegetazione spontanea, per cui la valutazione della posizione planimetrica e del contesto è stata condotta con il supporto di immagini cartografiche reperite dal portale Formpas.it, alle quali si rimanda per una più puntuale collocazione dell'area.



Dal punto di vista morfologico e ambientale, l'area presenta caratteristiche analoghe a quelle descritte al precedente paragrafo 20.2.A), benché, in base alla consultazione del P.A.I. non risultino classificazioni di dissesto insistenti sul lotto specifico.

21. Consistenza degli immobili appresi alla massa fallimentare

21.1 *Fabbricati*

La superficie lorda di ciascuna unità immobiliare compresa nella massa fallimentare è stata determinata sulla base delle planimetrie catastali disponibili, della decurtazione urbanistico-edilizia reperita al Comune di Enna e dei rilievi eseguiti in loco.

Il calcolo è stato effettuato facendo riferimento alla normativa tecnica UNI 10750:2005 "Criteri di stima per la determinazione della superficie commerciale degli immobili" e alle disposizioni del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, concernente i criteri per la determinazione della superficie catastale ai fini fiscali.

La superficie commerciale è stata calcolata considerando:

- La somma delle superfici utili calpestabili coperte, incluse le porzioni occupate da murature interne e perimetrali;
- Le superfici accessorie ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii, giardini, ecc.), opportunamente ponderate secondo coefficienti di incidenza convenzionali;
- Le pertinenze (cantine, autorimesse, posti auto, ecc.), anch'esse computate secondo coefficienti percentuali standard.

Criteri applicati per il computo delle superfici coperte:

- **100%** delle superfici calpestabili;
- **100%** delle superfici occupate da pareti divisorie interne (non portanti);
- **100%** delle superfici occupate da murature portanti interne e perimetrali.

Criteri di ponderazione per superfici scoperte e accessorie:

- **25%** delle superfici di balconi e terrazze scoperte;
- **35%** delle superfici di balconi e terrazze coperte (intendendosi per "coperte" quelle chiuse su tre lati);
- **35%** delle superfici di patii e porticati;
- **60%** delle verande;
- **15%** dei giardini di appartamento;
- **10%** dei giardini pertinenziali di ville e villini.

A seguire nella **Tabella H**, per ciascuna unità immobiliare acquisita alla massa fallimentare, viene riportata la **superficie commerciale complessiva** calcolata secondo i criteri sopra esposti.

N	Edificio	Identificativi catastali						Superficie coperta	Superficie accessoria	Superficie Comm.le
		piano	foglio	mappale	sub	categoria	classe			
1	1	S1	80	699	57	C6	1	41,00	0,00	41,00
2	3	S	80	699	44	C2	1	2,10	0,00	2,10
3	4	S	80	699	56	C2	1	2,10	0,00	2,10
5	20 - 21	S1		718	80	C6	3	389,60	0,00	389,60
6		S1		718	114	C1	1	179,40	307,20	363,72
7	23	S1	80	771	14	C6	1	46,10	0,00	46,10
8		S1	80	771	15	C2	1	<i>Intercapedine n. v.</i>		
9		T	80	771	17	C1	1	190,40	97,50	224,53
10		S2	80	8039	8	C2	3	<i>Spazio chiuso non accessibile n. v.</i>		
11	S2	80	8039	18	C2	3	<i>Spazio chiuso non accessibile n. v.</i>			
12	S2	80	8039	19	C6	3	32,60	0,00	32,60	
13	S2	80	8039	31	C6	3	38,10	0,00	38,10	
14	S2	80	8039	34	C6	3	33,20	0,00	33,20	
15	24 - 25	S1	80	8039	38	C2	3	148,50	0,00	148,50
16		S1	80	8039	39	C2	3	121,20	0,00	121,20
17		S1	80	8039	42	C2	3	58,00	0,00	58,00
18		T	80	8039	45	C1	4	64,40	0,00	64,40
19	T	80	8039	46	C1	4	64,40	0,00	64,40	
20	4	80	8039	77	C2	3	65,70	86,35	107,32	

Tabella H

21.2 Aree urbane e terreni urbanisticamente edificabili

La consistenza dell'unica area urbana oggetto di valutazione, così come quella dei terreni urbanisticamente edificabili, è stata determinata sulla base delle superfici catastali risultanti dalle visure catastali aggiornate, ad eccezione del lotto di terreno identificato con la particella n. 651.

Per quest'ultima particella, infatti, si rende necessario operare una riduzione della superficie complessiva, in quanto parte del lotto deve essere ceduto gratuitamente al Comune di Enna, come previsto dagli atti di lottizzazione approvati, con destinazione urbanistica a "verde attrezzato" e "parcheggio pubblico".

Tale riduzione è stata determinata in conformità a quanto riportato nella Tabella Parametrica allegata alla Tavola "5A" della lottizzazione integrativa, dalla quale si evince che, per effetto della convenzione urbanistica sottoscritta, le seguenti superfici dovranno essere retrocesse gratuitamente al Comune:

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"



Superficie da cedere	Estensione [mq]
VA	3628
P	1865
TOTALE	5493

Dalla superficie complessiva della particella 651 del Foglio 80, pari a **14.741 mq** (come da visura catastale), deve essere detratta la porzione di area da cedere gratuitamente al Comune di Enna la cui estensione risulta pari a **5.493 mq**, [come da convenzione integrativa del 1998], per cui la **superficie residua effettivamente disponibile e suscettibile di essere considerata ai fini della futura vendita risulta pari a 9.248 mq^(*)**.

Nella **Tabella J** a seguire per ogni lotto di terreno in valutazione viene riportata la superficie/consistenza come ricavata dalle visure catastali:

TERRENI URBANISTICAMENTE EDIFICABILI					
Lotto	Identificativi catastali				Sup. Catast.
	Foglio	Part.IIa	Categ.	Classe	
A	80	651	Seminativo	5	9.248 ^(*)
	80	33	Mandorleto	2	2.409
	80	317	Mandorleto	2	2.328
	80	770	Seminativo	5	5.891
	80	692	Seminativo	5	2.079
B	80	174	Sem. arb.	4	1.310

Tabella J

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"

22. Immobili appresi alla massa fallimentare che risultano regolarmente locati

Dalla documentazione trasmessa dal Curatore fallimentare è emerso che due degli immobili oggetto di valutazione risultano attualmente locati mediante regolare contratto di locazione (vedasi **Allegato R**):

- 1) Immobile sito in Enna (Bassa) piazza Mattarella, complesso "Ennadue" edificio 14/15 censito in Catasto Fabbricati al Foglio **80**, mappale **718**, subalterno **114**, categoria **C/1**, con rendita catastale pari a € 5.508,12, giusta contratto di locazione del 15 luglio 2020, da destinare a locale commerciale;
- 2) Immobile sito in Enna (Bassa) piazza Mattarella, complesso "Ennadue" edificio 14/15 censito in Catasto Fabbricati al Foglio **80**, mappale **718**, subalterno **80**, categoria **C/6**, con rendita catastale pari a € 1.004,56. Il contratto di locazione, stipulato in data 01 marzo 2021, **prevede la concessione in affitto di una porzione indivisa pari a 150 mq.** Tuttavia, nel corso del sopralluogo è stato constatato che l'intera **unità immobiliare risulta completamente occupata e utilizzata come magazzino.**

Invero, nel corso delle operazioni peritali si è constatato, che senza alcun titolo, risultano occupate le seguenti ulteriori due unità immobiliari:

- a) Locale deposito sito in Enna (Bassa) via G. Fava n. 49, complesso "Ennadue" edificio 3, censito in Catasto Fabbricati al Foglio **80**, mappale **699**, subalterno **44**, categoria **C/2**, con rendita catastale pari a € 3,62;
- b) Locale deposito sito in Enna (Bassa) via G. Fava n. 59, complesso "Ennadue" edificio 4, censito in Catasto Fabbricati al Foglio **80**, mappale **699**, subalterno **56**, categoria **C/2**, con rendita catastale pari a € 3,62.

Inoltre, risulta sempre occupata da diverse autovetture il posto auto sito in Enna (Bassa) via G. Fava (bretella di collegamento fra la via Fava e l'edificio 23), complesso "Ennadue" censito in Catasto Fabbricati al Foglio **80**, mappale **699**, subalterno **57**, categoria **C/6**, con rendita catastale pari a € 76,54. Infatti, l'area, poiché non risulta né delimitata né interdetta al libero accesso, viene abitualmente e liberamente utilizzata come area di parcheggio da parte di soggetti terzi.

Infine, si osserva che il deposito/magazzino censito al Catasto Fabbricati del Comune di Enna al Foglio **80**, mappale **8039**, sub **39**, risulta ancora allo stato grezzo e, pertanto, non è idoneo né ad essere locato a terzi né a essere direttamente utilizzato dalla curatela fallimentare. Stessa sorte subiscono i tre locali catastalmente identificati come magazzino/deposito, censiti al Foglio **80**, mappale **771** sub 15 e mappale **8039** subalterni **8** e **18**, in quanto urbanisticamente non possono essere qualificati come vani autonomi. Infatti, il primo risulta indicato come intercapedine non accessibile, mentre i secondi come unico spazio chiuso (in un ad un altro locale magazzino sub 30 di proprietà di terza ditta).

23. Coefficienti di ponderazione da applicare in sede valutativa

23.1 Coefficienti di ponderazione dei fabbricati appresi alla massa fallimentare

Come già esposto al Capitolo 18 – Paragrafo 18.1 della presente consulenza, ai fini della stima di ciascun immobile appreso alla massa fallimentare, si ritiene necessario applicare specifici coefficienti di ponderazione.

Tali coefficienti vengono adottati per armonizzare e omogeneizzare il valore di ciascun cespite, tenendo conto delle rispettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in relazione allo standard immobiliare ritenuto "normale". I coefficienti che vengono presi in considerazione sono quelli indicati nel precedente paragrafo 18.1.

Nel caso in cui un determinato coefficiente di ponderazione non risulti applicabile alla specifica fattispecie, verrà assunto un valore pari a 1,00, da intendersi come valore neutro, ovvero privo di incidenza sul risultato finale della ponderazione.

Infine, per ciascun immobile sarà riportato il **coefficiente di ponderazione globale (C_{PG})**, ottenuto dalla moltiplicazione dei singoli coefficienti di merito, il quale verrà applicato al valore di base dell'immobile ai fini della determinazione del valore finale stimato del cespite in valutazione.

Nella successiva **Tabella K**, per ogni unità immobiliare oggetto di stima, vengono indicati i coefficienti di ponderazione adottati, riferiti ai diversi aspetti considerati rilevanti ai fini della valutazione.

FABBRICATI TUTTI CENSITI IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ENNA AL FOGLIO 80														
N.	Piano	P.Illa	sub	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE									(C _{PG})	
				(C _P)	(C _L)	(C _E)	(C _R)	(C _I)	(C _{SC})	(C _{SL})	(C _E)	(C _G)		
1	S1	699	57	1	0,95	1	1	1	1	1	1	1	1	0,950
2	S	699	44	0,90	0,90	0,90	1	0,98	1	1	1	1	1	0,714
3	S	699	56	0,90	0,90	0,90	1	0,98	1	1	1	1	1	0,714
4	S1	718	80	1	0,90	0,90	1	0,98	1	0,80	1	1,05	1,05	0,667
5	S1	718	114	1	0,95	1	0,98	0,98	1	0,80	1	1,05	1,05	0,766
6	S1	771	14	1	0,95	1	1	1	1	1	1	1	1	0,950
7	S1	771	15	<i>Non valutabile trattandosi urbanisticamente di intercapedine non accessibile</i>										
8	T	771	17	1	1,05	1	0,98	0,98	0,98	1	1	1	1	0,988
9	S2	8039	8	<i>Non valutabile trattandosi urbanisticamente di spazio chiuso</i>										
10	S2	8039	18	<i>Non valutabile trattandosi urbanisticamente di spazio chiuso</i>										
11	S2	8039	19	1	0,90	0,90	1	0,95	1	1	1	0,98	0,98	0,754
13	S2	8039	31	1	1	0,90	1	0,95	1	1	1	0,98	0,98	0,838
13	S2	8039	34	1	0,90	0,90	1	0,98	0,95	1	1	0,98	0,98	0,739

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	S1	8039	38	1	0,95	0,95	1	0,95	1	1	1	1	0,857
15	S1	8039	39	1	0,95	0,95	1	0,95	0,95	1	1	1	0,815
16	S1	8039	42	1	1	1	1	0,95	1	1	1	1	0,950
17	T	8039	45	0,98	1	1	1	0,95	1	1	1	1	0,931
18	T	8039	46	0,98	1	1	1	0,95	1	1	1	1	0,931
19	4	8039	77	0,90	1,05	1,05	0,98	0,98	0,98	1	1	1	0,934

Tabella K

23.2 Coefficienti di ponderazione dei terreni urbanisticamente edificabili appresi alla massa fallimentare

Come già ampiamente illustrato nel Capitolo 18 – Paragrafo 18.1 della presente consulenza, si rimanda alla **Tabella F**, colonna denominata “*Coeff. di ponderazione*”, nella quale è riportato, per ciascun lotto di terreno, il relativo coefficiente di merito.

24. Verifica conformità urbanistico-edilizia e catastale dei fabbricati appresi alla massa fallimentare

Prima di procedere alla valutazione dei singoli immobili acquisiti alla massa fallimentare, risulta opportuno – e sotto il profilo tecnico, necessario – effettuare una preventiva analisi dello stato di conformità urbanistica, edilizia e catastale dei beni compresi nel compendio immobiliare appreso alla massa fallimentare. Tale verifica mira ad individuare eventuali criticità, difformità o irregolarità che possano incidere sul valore di stima dei cespiti e/o influire sulle successive attività di liquidazione.

L'indagine è stata condotta attraverso l'analisi della documentazione tecnica disponibile, dei titoli edilizi rilasciati, delle visure catastali e delle planimetrie catastali, nonché mediante sopralluoghi mirati eseguiti sui luoghi.

24.1 Conformità Urbanistica

Per ciascun immobile è stata verificata la destinazione urbanistica vigente, facendo riferimento al P.R.G. del Comune di Enna e alle relative norme tecniche di attuazione, nonché alle informazioni ricavate dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Enna in data 17.03.2025 (rif. 79/25).

L'attuale utilizzo degli immobili è stato confrontato con le destinazioni d'uso previste dal P.R.G. vigente, al fine di accertare l'eventuale presenza di difformità urbanistiche.

In particolare, sono stati analizzati i progetti allegati ai titoli edilizi rilasciati nel tempo, quali concessioni edilizie, D.I.A. (per il solo edificio 23) e fiscalizzazione degli abusi edilizi (per gli edifici 24 e 25): Titoli edilizi posti a fondamento per la realizzazione degli edifici in cui sono dislocati gli immobili appresi alla massa fallimentare del complesso edilizio denominato “*Ennadue*”. L'analisi ha avuto come obiettivo quello di verificare, per ciascun fabbricato, la

conformità dello stato attuale rispetto a quanto assentito dai suddetti titoli abilitativi.

- ◆ Immobili censiti al Foglio di mappa 80 mappale 699 (edifici 1-3-4)
 1. **Posto auto scoperto - Edificio n. 1, via G. Fava (sub 57)**
 2. **Deposito Edificio n. 3, via G. Fava n.49(sub 44)**
 3. **Deposito Edificio n. 4, via G. Fava n.59 (sub 56)**

Le tre unità immobiliari sono state realizzate in forza della concessione edilizia n. 72/1994, rilasciata dal Comune di Enna in data 06/12/1994 e della successiva concessione edilizia in variante n. 96/106 del 11/07/1996.

A seguito del confronto tra gli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia in variante e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, non sono emerse difformità urbanistico-edilizie rilevanti.

Si può pertanto ritenere che le unità immobiliari risultino, nel complesso, conformi ai titoli edilizi rilasciati.

- ◆ Immobili censiti al Foglio di mappa 80 mappale 718 (edifici 20-21)
 4. **Autorimessa Edificio n. 14, via Rosario Livatino (sub 80)**
 5. **Locale commerciale Edificio n. 15, via R. Livatino n.54 (sub 114)**

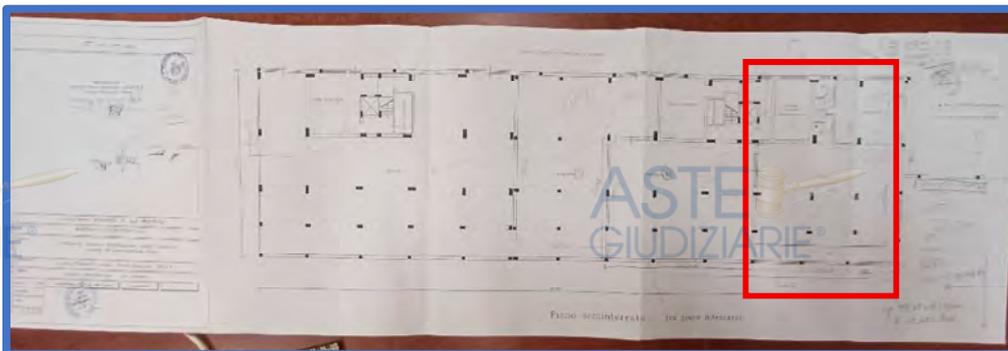
Le due unità immobiliari sono state realizzate in forza della concessione edilizia n. 99/021 rilasciata dal Comune di Enna in data 19/02/1999 e della successiva concessione edilizia in variante n.2001/0022 del 29/01/2002.

A seguito dell'attività di sopralluogo effettuata e del conseguente confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia in variante, non sono emerse difformità urbanistico-edilizie rilevanti. Nel complesso, pertanto, le due unità immobiliari risultano conformi ai titoli edilizi rilasciati.

Tuttavia, con specifico riferimento al locale commerciale identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 80, mappale 718, sub 114, è stata rilevata una differente distribuzione interna degli spazi rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in variante.

Dagli accertamenti effettuati presso gli archivi del Comune di Enna, non risulta presentata alcuna autorizzazione comunale ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 37/1985 né alcuna Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 3, comma 2, della L.R. n. 16/2016, che legittimi formalmente l'attuale configurazione interna degli ambienti. Tuttavia, tale diversa distribuzione interna è stata denunciata regolarmente all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Enna, come da annotazione riportata nella visura catastale (Pratica n. EN0054320 – prot. n. 7105.1/2006 – “DIV. DISTR. CAM DA MAG. A LOC. COMM.”, in atti dal 25/09/2006).

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"



La suddetta difformità non incide sui parametri urbanistico-edilizi essenziali quali volumetria, superficie utile, altezza, sagoma, destinazione d'uso o collocazione planimetrica, e pertanto **non pregiudica lo stato legittimo dell'immobile**. Si configura, piuttosto, come una modifica interna non sostanziale, rilevante solo ai fini della coerenza documentale tra lo stato dei luoghi e la documentazione progettuale.

Al fine di regolarizzare formalmente lo stato dei luoghi e allineare la distribuzione interna con le risultanze urbanistico-edilizie e catastali, si ritiene **necessario presentare al Comune di Enna una C.I.L.A. tardiva**, ai sensi dell'art. 3, comma 5, della L.R. Sicilia n. 16/2016 e ss.mm.ii.

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"

- ◆ Immobili censiti al Foglio di mappa 80 mappale 771 (edificio 23)
- 6. **Autorimessa** (posto auto scoperto) - **Edificio 23, complesso "Ennadue" (sub 14)**
- 7. **Magazzino-Deposito Edificio 23, complesso "Ennadue" (sub 15)**
- 8. **Locale commerciale Edificio 23, complesso "Ennadue" (sub 17)**

Le tre unità immobiliari risultano realizzate in forza della concessione edilizia n. 6, rilasciata dal Comune di Enna in data 26/07/2006, e della successiva Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 44072 del 12/12/2006.

Si evidenzia che il locale catastalmente censito con il **sub 15** (categoria catastale C/2 magazzino/deposito) allo stato attuale, accessibile attraverso una porta in ferro che ne consente l'accesso **altro non è che un'intercapedine** prevista nel progetto allegato alla D.I.A. prot. n.44072/2006.

Tale ambiente, infatti, non risulta previsto con destinazione magazzino/deposito nei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Enna ma semplicemente come "intercapedine" non accessibile.

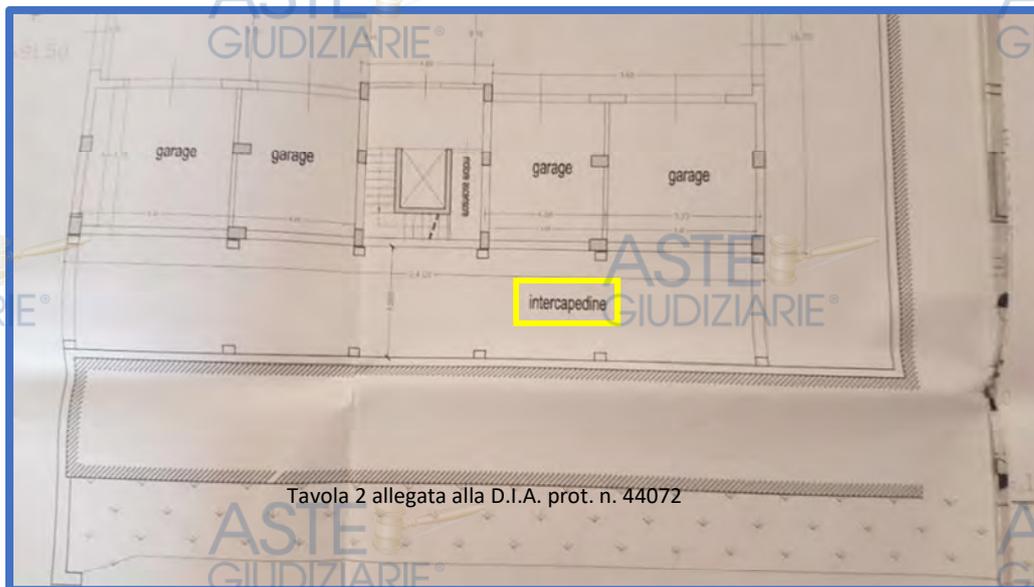


Tavola 2 allegata alla D.I.A. prot. n. 44072

Alla luce delle verifiche effettuate e dell'analisi documentale condotta, si ritiene che le unità immobiliari censite al Foglio 80, mappale 771, sub 14 e sub 17, risultino nel loro complesso conformi ai titoli edilizi rilasciati.

Diversamente, per quanto riguarda il locale censito al **Foglio 80, mappale 771, sub 15**, si evidenzia una difformità urbanistica rilevante. Tale locale, secondo quanto desumibile dagli elaborati progettuali approvati e dai titoli edilizi depositati, è qualificato come

"intercapedine" non accessibile. Ne consegue che lo stesso non è conforme alle vigenti norme urbanistico-edilizie, in quanto non risulta legittimamente configurabile né utilizzabile come locale accessibile o funzionale.

In relazione alla suddetta unità immobiliare (sub 15), si evidenzia l'impossibilità a di attivare una qualsiasi procedura di sanatoria edilizia ai sensi della normativa vigente (D.P.R. 380/2001 e L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.), per le seguenti ragioni tecniche, funzionali e documentali:

- lo spazio in esame — attualmente censito al Catasto con categoria C/2 — non può essere legittimamente considerato quale locale accessibile o fruibile, in quanto la sua destinazione originaria, come riportata nelle tavole progettuali allegata alla D.I.A. prot. n. 44072/2006 (Tav. 2), è quella di "intercapedine" inaccessibile, distinta dagli ambienti destinati a funzioni residenziali, di deposito o altra fruibilità.
- la funzione dello spazio risulta esclusivamente tecnica e pertinenziale all'impianto strutturale dell'edificio 23. Qualsiasi tentativo di modificare la natura e la destinazione d'uso di tale volume comporterebbe una alterazione sostanziale dell'assetto edilizio assentito, non ammissibile in sede di sanatoria in quanto difforme dai parametri urbanistici approvati.

Pertanto è necessario rimuovere la porta in ferro attualmente installata, che consente un accesso improprio al suddetto spazio e il ripristino dell'intercapedine come vano tecnico chiuso e non praticabile, in coerenza con le previsioni progettuali. Tale intervento è da ritenersi condizione fondamentale per regolarizzare il vano tecnico sotto il profilo urbanistico-edilizio (e anche catastale).

In aggiunta, si segnala che il mantenimento dell'attuale accesso mediante la porta in ferro potrebbe, nel tempo, determinare la costituzione di una servitù di fatto a carico del posto auto identificato con il sub 14 (il quale diverrebbe fondo servente), attualmente iscritto nella massa attiva fallimentare, con il rischio di potere generare potenziali contenziosi o rivendicazioni da parte di terzi.

Ne consegue, pertanto, che l'eliminazione della suddetta porta in ferro e il ripristino dell'intercapedine nella sua funzione originaria e non accessibile costituiscono un'azione necessaria e vincolante per la piena regolarizzazione edilizia (e catastale) dell'unità immobiliare e prevenire l'instaurarsi di una (potenziale) servitù di fatto in danno del sub 14 (vedasi Tabella L).

I costi necessari per la rimozione della porta in ferro, che attualmente consente l'accesso improprio all'intercapedine, attraversando il posto auto scoperto censito al Foglio 80, particella 771, sub 14, saranno considerati **a carico dell'unità immobiliare stessa (sub 14)**, trattandosi di un intervento strettamente connesso ad evitare la costituzione di una servitù di passaggio in danno a detta unità immobiliare. Tali costi, pertanto, saranno posti in diminuzione del valore di stima del sub 14.

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"

- ◆ Immobili censiti al Foglio di mappa 80 mappale 8039 (edifici 24-25)
- 9. **Deposito Edificio n.24, via Libero Grassi n.20 (sub 8)**
- 10. **Deposito Edificio n.24, via Libero Grassi n.20 (sub 18)**
- 11. **Autorimessa Edificio n.24, via Libero Grassi n.20 (sub 19)**
- 12. **Autorimessa Edificio n.24, via Libero Grassi n.20 (sub 31)**
- 13. **Autorimessa Edificio n.24, via Libero Grassi n.20 (sub 34)**
- 14. **Deposito Edificio n.24, via Libero Grassi n.20 (sub 38)**
- 15. **Deposito Edificio n.24, via Libero Grassi n.20 (sub 39)**
- 16. **Magazzino Edificio n.24, via Libero Grassi n.20 (sub 42)**
- 17. **Locale commerciale Edificio n.24, via Libero Grassi n.20 (sub 45)**
- 18. **Locale commerciale Edificio n.24, via Libero Grassi n.20 (sub 46)**
- 19. **Locale sottotetto Edificio n.24, via Libero Grassi n.20 (sub 77)**

Le undici unità immobiliari, individuate con i numeri da 09 a 19, risultano realizzate in forza della concessione edilizia n. 76, rilasciata dal Comune di Enna in data 26/07/2006 e della successiva concessione edilizia in variante n. 2010/065 del 28/10/2010.

Tuttavia, come già evidenziato nel capitolo 17, paragrafo 17.1, l'edificio è stato oggetto di un procedimento sanzionatorio per abusi edilizi, che si è concluso con l'applicazione della procedura di fiscalizzazione, ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001. In esito a tale procedimento, è stato disposto il pagamento di una sanzione pecuniaria in sostituzione dell'intervento demolitorio, come da provvedimento dirigenziale prot. n. 25373 del 31/07/2020.

L'intervenuta fiscalizzazione degli abusi edilizi, formalizzata con il provvedimento dirigenziale sopra indicato, comporta l'estinzione dell'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi, in quanto l'opera abusiva è stata oggetto di sanzione pecuniaria in luogo della demolizione (art. 34 del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.L. 69/2024).

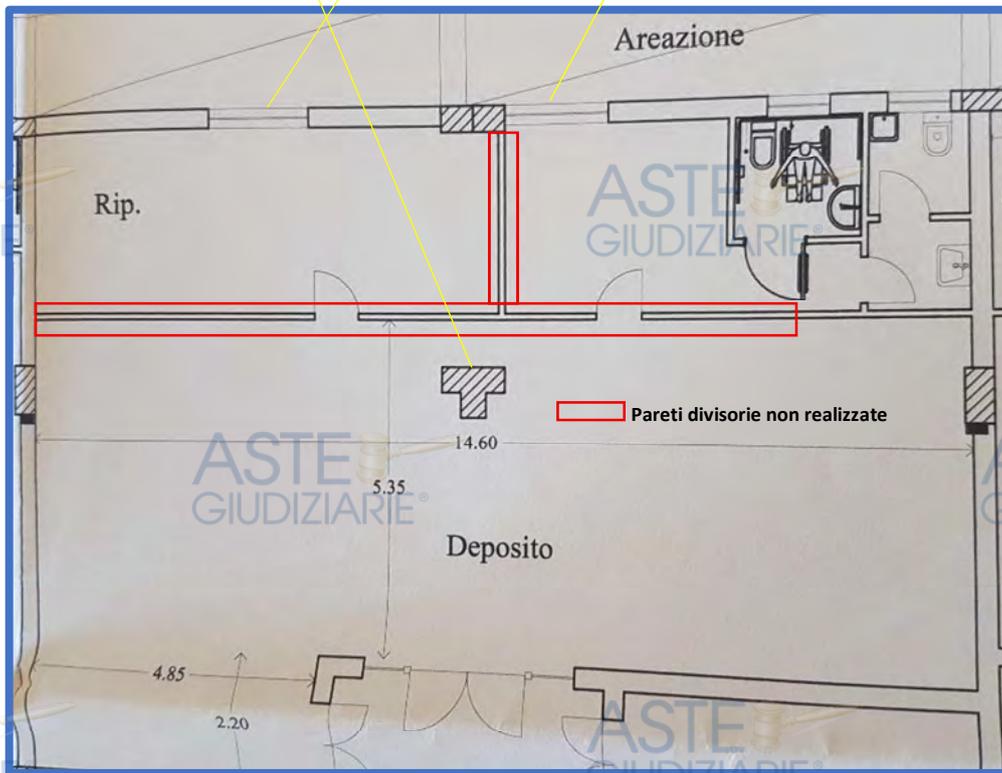
In ogni caso, sotto il profilo urbanistico, tale procedimento non equivale a una sanatoria in senso stretto, ma produce effetti analoghi in termini di legittimazione dell'esistente: la realizzazione difforme viene tollerata e considerata compatibile con la disciplina urbanistica vigente, pur non sanando integralmente l'abuso in termini formali. L'opera non viene demolita ma resta subordinata a una condizione di tolleranza amministrativa.

Ne consegue che **le unità immobiliari elencate dal n.11 al n.19, pur essendo state interessate da opere in difformità edilizia, risultano legittimamente mantenute in virtù della fiscalizzazione degli abusi edilizi.**

Una precisazione riguarda l'immobile catastalmente individuate al **Foglio 80, mappale 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"

sub 38, poichè facendo riferimento alla rappresentazione grafica allegata all'istanza di fiscalizzazione degli abusi edilizi (Tav.4) non risulta realizzata la parete divisoria posta sul lato nord-est del locale. Tale elemento, secondo quanto riportato negli elaborati progettuali, avrebbe dovuto delimitare un ripostiglio e un vano destinato ad antibagno.



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"

Tuttavia, tale difformità **non compromette lo stato legittimato dell'immobile**, in quanto non determina alcuna alterazione dei parametri urbanistico-edilizi essenziali, quali volume, superficie utile, altezza, sagoma ecc.... Infatti, la difformità rilevata si configura come una mera diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto assentito nei titoli edilizi, senza incidenza sostanziale sulla conformità urbanistica complessiva degli edifici 24-25.

Ciò non di meno, al fine di allineare lo stato dei luoghi alle risultanze urbanistico-edilizie legittimate, si rende necessario procedere con la regolarizzazione formale delle difformità interne mediante la presentazione, presso il Comune di Enna, di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) tardiva, ai sensi dell'art.3, comma 5, della L.R. Sicilia n. 16/2016 e ss.mm.ii. Operando in questo modo saranno formalmente eliminate le due pareti divisorie, attualmente rappresentate nella planimetria depositata in Comune ma mai realizzate fisicamente, determinando, quindi, una difformità grafica non sostanziale, che può essere regolarizzata tramite aggiornamento conforme alle effettive condizioni riscontrate sui luoghi.

Diversamente, per quanto riguarda gli ambienti catastalmente individuati al **Foglio 80, mappale 8039, subalterni 8 e 18** – entrambi censiti in categoria catastale C/2 (magazzino/deposito) – si ritiene necessario precisare quanto segue in merito alla loro conformità urbanistico-edilizia.

Dall'analisi congiunta della documentazione progettuale allegata alla concessione edilizia n. 65/2010 (Tav. 3) e al successivo progetto depositato ai fini della fiscalizzazione degli abusi edilizi – nel quale si richiama e si riprende la medesima rappresentazione planimetrica – emerge con chiarezza che gli spazi in esame non risultano progettualmente e destinati a "magazzino" o "deposito", bensì sono indicati come una spazio confinato non accessibile, privo di solaio di copertura e di autonomia funzionale, ricavato fra la palificata di nord-ovest e la struttura assentita ad uso garageria.



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 "Enna"