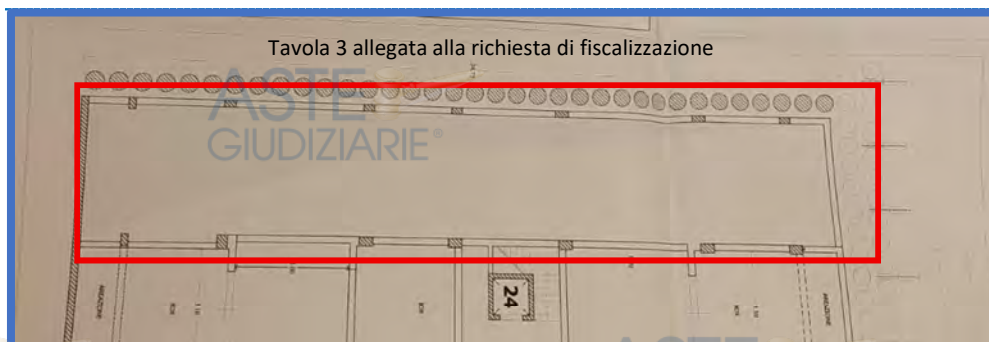


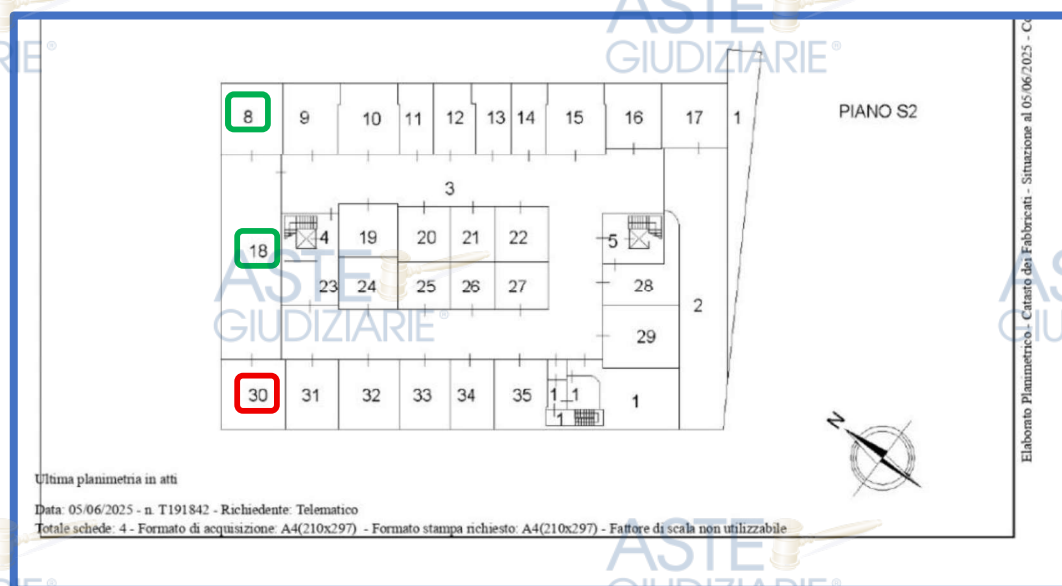


In considerazione della loro reale natura tali locali non possono essere considerati legittimamente configurabili né utilizzabili come ambienti a destinazione C/2. Il loro utilizzo come locali accessibili o funzionali si pone, pertanto, in contrasto con le norme vigenti in materia di edilizia e urbanistica.

Da ciò ne discende una **evidente difformità urbanistico-edilizia dei due locali appresi alla massa fallimentare censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Enna al Foglio 80, mappale 8039:**

- **sub 8** categoria C/2, classe 3°, consistenza 37 mq, rendita € 91,72;
- **sub 18** categoria C/2, classe 3°, consistenza 100 mq, rendita €247,90.

A tal proposito non sfugge allo scrivente che la rappresentazione catastale di questo ambiente come "magazzino/deposito" non costituisce titolo che lo legittima dal punto di vista urbanistico-edilizio, essendo lo stesso Catasto privo di efficacia probatoria in ordine alla conformità urbanistica dell'immobile.

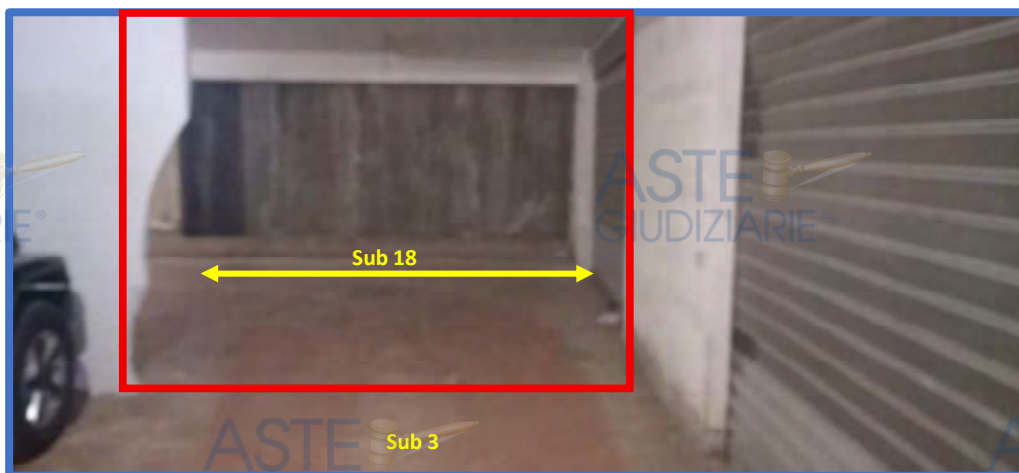


Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare
Procedura Fallimentare n. **13/2021** R.G. Fall.
Valutazione immobili di proprietà della
Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"

Inoltre, si osserva che **non è attivabile alcuna procedura di sanatoria edilizia ex art. 36 o 37 del D.P.R. 380/2001**, tenuto conto che:

- la funzione dello spazio è esclusivamente tecnica e non modificabile senza alterazione sostanziale dell'impianto edilizio assentito. 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.
- non risulta depositata alcuna istanza di sanatoria riferita a tali volumi in sede di fiscalizzazione degli abusi edilizi già perfezionata;
- le tavole progettuali di riferimento (Tav. 3) rappresentano tali spazi come volumi tecnici privi di copertura, quindi non assimilabili in alcun modo ad ambienti chiusi e fruibili,
- per l'intero è stata attivata e una procedura di fiscalizzazione degli abusi edilizi che non contemplava tali opere.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene necessario, ai fini del ripristino delle condizioni di conformità urbanistica originarie, procedere alla chiusura dell'attuale varco di accesso – visibile nella seguente documentazione fotografica (riquadro in rosso).



24.2 Conformità Catastale

È stata effettuata un'analisi delle visure catastali aggiornate per ciascun bene immobile, controllando i dati identificativi (Comune, Foglio, Particella, Subalterno) e la categoria, classe e consistenza catastale (vedasi **Allegato I**).

Inoltre, si è provveduto a esaminare le planimetrie catastali (vedasi **Allegato H**) per verificarne la corrispondenza con lo stato reale dei luoghi, evidenziando eventuali

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"

scostamenti planimetrici.

◆ 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)**

A seguito del sopralluogo effettuato e dell'analisi della documentazione catastale, si rileva che i dati identificativi dell'immobile risultano coerenti con lo stato dei luoghi. La planimetria catastale depositata corrisponde alla configurazione attuale dell'unità immobiliare. Pertanto, non si rende necessario alcun aggiornamento o modifica della planimetria catastale.

2. **Deposito Edificio n. 3, via G. Fava n.49 (sub 44)**

A seguito del sopralluogo effettuato e dell'analisi della documentazione catastale, si rileva che i dati identificativi dell'immobile risultano coerenti con lo stato dei luoghi. La planimetria catastale depositata corrisponde alla configurazione attuale dell'unità immobiliare. Pertanto, non si rende necessario alcun aggiornamento o modifica della planimetria catastale.

3. **Deposito Edificio n. 4, via G. Fava n.59 (sub 56)**

A seguito del sopralluogo effettuato e dell'analisi della documentazione catastale, si rileva che i dati identificativi dell'immobile risultano coerenti con lo stato dei luoghi. La planimetria catastale depositata corrisponde alla configurazione attuale dell'unità immobiliare. Pertanto, non si rende necessario alcun aggiornamento o modifica della planimetria catastale.

◆ Immobili censiti al Foglio di mappa 80 mappale 718 (edifici 20-21)

4. **Autorimessa Edificio n. 14, via Rosario Livatino (sub 80)**

A seguito del sopralluogo effettuato e dell'analisi della documentazione catastale, si rileva che i dati identificativi dell'immobile risultano coerenti con lo stato dei luoghi. La planimetria catastale depositata corrisponde alla configurazione attuale dell'unità immobiliare. Pertanto, non si rende necessario alcun aggiornamento o modifica della planimetria catastale. Tuttavia si evidenzia, per mero tuziorismo, che attualmente l'immobile in concreto viene utilizzato come magazzino e non come autorimessa.

5. **Locale commerciale Edificio n. 15, via R. Livatino n.54 (sub 114)**

A seguito del sopralluogo effettuato e dell'analisi della documentazione catastale, si rileva che i dati identificativi dell'immobile risultano coerenti con lo stato dei luoghi. La planimetria catastale depositata corrisponde alla configurazione attuale dell'unità immobiliare. Pertanto, non si rende necessario alcun aggiornamento o modifica della planimetria catastale.

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)**

A seguito del sopralluogo effettuato e dell'analisi della documentazione catastale, si rileva che i dati identificativi dell'immobile risultano coerenti con lo stato dei luoghi. La planimetria catastale depositata corrisponde alla configurazione attuale dell'unità immobiliare. Pertanto, non si rende necessario alcun aggiornamento o modifica della planimetria catastale.

7. **Magazzino-Deposito Edificio 23, complesso "Ennadue" (sub 15)**

A seguito del sopralluogo effettuato e dell'analisi della documentazione catastale disponibile, si rileva che i dati identificativi catastali dell'immobile non risultano pienamente coerenti con lo stato dei luoghi. In particolare, l'unità immobiliare censita come categoria C/2 (magazzino/locale di deposito) corrisponde, nella realtà e urbanisticamente, **a un'intercapedine non accessibile**, la cui destinazione e natura tecnica risultano incompatibili con la classificazione catastale attuale. La presenza, attualmente rilevata di una porta in ferro che consente l'accesso all'intercapedine si configura come condizione non conforme, come già in precedenza riferito, tanto che se ne propone la sua rimozione con la contestuale chiusura del varco esistente. Una volta rimossa la porta in ferro e chiuso il varco, la planimetria catastale depositata dovrebbe risultare coerente con lo stato dei luoghi. Si utilizza il condizionale "dovrebbe" poiché **non è stato possibile accedere all'interno dell'intercapedine, e pertanto non si può escludere, a priori, l'eventuale realizzazione di modifiche o alterazioni che abbiano comportato, ad esempio, l'accorpamento non autorizzato con le unità immobiliari adiacenti.**

Pertanto, si ritiene non necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale, salvo diverse risultanze a seguito dell'accesso diretto all'intercapedine. Si ritiene invece necessario procedere all'aggiornamento dei dati identificativi catastali, attraverso il portale SISTER, con particolare riferimento alla categoria e alla classe, al fine di adeguare l'immobile alla sua reale natura e destinazione d'uso, trattandosi di volume tecnico (intercapedine inaccessibile) e non di unità funzionalmente autonoma magazzino/deposito (C2).

8. **Locale commerciale Edificio 23, complesso "Ennadue" (sub 17)**

A seguito del sopralluogo effettuato e dell'analisi della documentazione catastale acquisita, si rileva che i dati identificativi catastali dell'immobile risultano coerenti con lo stato dei luoghi. Tuttavia, si riscontra che la planimetria catastale depositata non corrisponde pienamente alla configurazione attuale dell'unità immobiliare, a causa della presenza, all'interno del locale, di alcune partizioni interne in cartongesso. Queste partizioni interne sono state realizzate **in assenza di titolo edilizio abilitativo** per cui la loro rappresentazione catastale risulterebbe impropria in quanto formalizzerebbe una situazione che priva di regolarità urbanistico-edilizia.

Per tale ragione, non si ritiene opportuno procedere all'aggiornamento della planimetria catastale allo stato di fatto attuale. In luogo di ciò, **si rende necessario prevedere la rimozione delle partizioni in cartongesso irregolarmente realizzate, così da ricondurre l'immobile alla configurazione conforme ai titoli edilizi e, conseguentemente, alla planimetria catastale originaria.** Una volta eseguita la rimozione delle suddette pareti non autorizzate la planimetria catastale depositata risulterà conforme allo stato dei luoghi, rendendo inutile qualsiasi aggiornamento catastale. I costi per rimuovere le pareti in cartongesso sono indicati nella **Tabella M** a seguire.

◆ Immobili censiti al Foglio di mappa 80 mappale 8039 (edifici 24-25)

9. **Deposito Edificio 24, via Libero Grassi n.20 (sub 8)**

10. **Deposito Edificio 24, via Libero Grassi n.20 (sub 18)**

Per un'ordinata e coerente esposizione della relazione le due unità mobiliari le due unità immobiliari identificate catastalmente al Foglio 80, mappale 8039, sub 8 e sub 18, si ritiene opportuno trattarle congiuntamente, tenuto conto che, sotto il profilo urbanistico-edilizio (unitamente alla porzione catastalmente identificata con il sub 30 intestata a terza ditta), occupano un'area che si configura come unico spazio non accessibile, avente esclusivamente natura tecnica.

Ciò precisato, dall'analisi dello stato dei luoghi e dalla documentazione edilizia e catastale acquisita, è emerso che i dati catastali identificativi e le rispettive planimetrie risultano, sotto il profilo formale, coerenti con lo stato di fatto rilevato, ma non conformi alla configurazione urbanistico-edilizia legittimata dai titoli abilitativi assentiti, nonostante l'immobile sia stato oggetto di fiscalizzazione di alcuni abusi edilizi da parte del Comune di Enna.

In particolare, si osserva che le planimetrie catastali riferite ai subalterni 8 e 18 risultano depositate in data antecedente al provvedimento di fiscalizzazione, essendo state presentate nel 2011, mentre la fiscalizzazione è avvenuta successivamente, con provvedimento dirigenziale prot. n. 25373 del 31 luglio 2020. Alla luce di questa successione temporale e dell'assenza di ulteriori titoli edilizi successivi, si evidenzia come l'intervento che ha determinato la suddivisione di quello che in origine era uno spazio tecnico retrostante l'area garage in due (o, in realtà, tre) unità immobiliari autonome, **non risulti legittimamente assentito né ricompreso tra le opere oggetto di fiscalizzazione.**

Tale circostanza risulta chiaramente documentata negli elaborati progettuali allegati sia alla concessione edilizia n. 65/2010, sia al progetto di fiscalizzazione (Tav. 3), in cui lo spazio in questione è espressamente indicato come uno spazio chiuso, privo di solaio, non accessibile.

Pertanto, l'attuale configurazione catastale del sub 8 e del sub 18 è difforme alla conformazione urbanisticamente legittima (e legittimata) degli edifici 24-25, poiché la

trasformazione dello spazio tecnico in unità autonome dotate di presunta funzionalità non è mai stata assentita da alcun titolo edilizio successivo alla concessione edilizia n. 65/2010.

In conseguenza di ciò, si rende necessario procedere all'aggiornamento dei dati catastali e alla rettifica delle planimetrie tramite la presentazione di apposita denuncia di variazione (modello DOCFA), da trasmettere attraverso il portale SISTER all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Enna, in modo da allineare i dati catastali del sub 8 e del sub 18 allo stato legittimo (e anche legittimato) dell'immobile.

11. Autorimessa Edificio 24, via Libero Grassi n.20 (sub 19)

A seguito del sopralluogo effettuato e dell'analisi della documentazione catastale, si rileva che i dati identificativi dell'immobile risultano coerenti con lo stato dei luoghi. La planimetria catastale depositata corrisponde alla configurazione attuale dell'unità immobiliare. Pertanto, non si rende necessario alcun aggiornamento o modifica della planimetria catastale.

12. Autorimessa Edificio 24, via Libero Grassi n.20 (sub 31)

A seguito del sopralluogo effettuato e dell'analisi della documentazione catastale, si rileva che i dati identificativi dell'immobile risultano coerenti con lo stato dei luoghi. La planimetria catastale depositata corrisponde alla configurazione attuale dell'unità immobiliare. Pertanto, non si rende necessario alcun aggiornamento o modifica della planimetria catastale.

13. Autorimessa Edificio 24, via Libero Grassi n.20 (sub 34)

A seguito del sopralluogo effettuato e dell'analisi della documentazione catastale, si rileva che i dati identificativi dell'immobile risultano coerenti con lo stato dei luoghi. La planimetria catastale depositata corrisponde alla configurazione attuale dell'unità immobiliare. Pertanto, non si rende necessario alcun aggiornamento o modifica della planimetria catastale.

14. Deposito Edificio 24, via Libero Grassi n.20 (sub 38)

A seguito del sopralluogo effettuato e dell'analisi della documentazione catastale, si rileva che i dati identificativi dell'immobile risultano coerenti con lo stato dei luoghi. Tuttavia, la planimetria catastale depositata non rispecchia la configurazione interna attuale alla dell'unità immobiliare, evidenziando una diversa distribuzione degli spazi interni.

Infatti, facendo riferimento alla planimetria catastale sui luoghi 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.



Pertanto, si rende necessario aggiornare la planimetria catastale, mediante denuncia di variazione (modello DOCFA), da presentare tramite il portale SISTER all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Enna.

15. Deposito Edificio 24, via Libero Grassi n.20 (sub 39)

A seguito del sopralluogo effettuato e dell'analisi della documentazione catastale, si rileva che i dati identificativi dell'immobile risultano coerenti con lo stato dei luoghi. La planimetria catastale depositata corrisponde alla configurazione attuale dell'unità immobiliare. Pertanto, non si rende necessario alcun aggiornamento o modifica della planimetria catastale.

16. Magazzino Edificio 24, via Libero Grassi n.20 (sub 42)

A seguito del sopralluogo effettuato e dell'analisi della documentazione catastale, si rileva che i dati identificativi dell'immobile risultano coerenti con lo stato dei luoghi. La planimetria catastale depositata corrisponde alla configurazione attuale dell'unità

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"

immobiliare. Pertanto, non si rende necessario alcun aggiornamento o modifica della planimetria catastale.

17. Magazzino Edificio 24, via Libero Grassi n.20 (sub 45)

A seguito del sopralluogo effettuato e dell'analisi della documentazione catastale, si rileva che i dati identificativi dell'immobile risultano coerenti con lo stato dei luoghi. La planimetria catastale depositata corrisponde alla configurazione attuale dell'unità immobiliare. Pertanto, non si rende necessario alcun aggiornamento o modifica della planimetria catastale.

18. Magazzino Edificio 24, via Libero Grassi n.20 (sub 46)

A seguito del sopralluogo effettuato e dell'analisi della documentazione catastale, si rileva che i dati identificativi dell'immobile risultano coerenti con lo stato dei luoghi. Tuttavia, la planimetria catastale depositata non rispecchia la configurazione attuale alla dell'unità immobiliare, in quanto non risulta rappresentata una vetrata (infisso esterno lungo 2,70 m) verosimilmente per un errore materiale. Pertanto, si rende necessario aggiornare la planimetria catastale, mediante denuncia di variazione (modello DOCFA), da presentare tramite il portale SISTER all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Enna.



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

19. Locale sottotetto Edificio 24, via Libero Grassi n.20 (sub 77)

A seguito del sopralluogo effettuato e dell'analisi della documentazione catastale, si rileva che i dati identificativi dell'immobile non risultano coerenti con lo stato dei luoghi, essendo stato l'immobile oggetto di fiscalizzazione degli abusi contestati da parte del Comune di Enna (fra i quali vi erano le opere interne e la realizzazione degli impianti tecnologici, in contrasto con la destinazione d'uso di sottotetto non abitabile). Anche, la planimetria catastale depositata non rispecchia la configurazione interna attuale alla dell'unità immobiliare, evidenziando una diversa distribuzione degli spazi interni e l'assenza della rappresentazione grafica del solaio di interpiano e della scala in ferro.

La planimetria catastale attualmente agli atti è stata depositata nel 2011, mentre l'immobile è stato oggetto di fiscalizzazione dell'abuso edilizio con provvedimento dirigenziale prot. n. 25373 del 31 luglio 2020 **e che fra le opere oggetto di fiscalizzazione vi sono anche i sottotetti dell'edificio 24, limitatamente al quarto piano, visto che la superficie del quinto piano è stata fiscalizzata come sottotetto non abitabile.**

Alla luce della successione temporale dei fatti il cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile a sottotetto abitabile, con il contestuale ampliamento della superficie utile non residenziale (quinto piano) e il collegamento verticale tramite una scala fissa è avvenuto successivamente al deposito della planimetria catastale all'Ufficio Provinciale del Territorio di Enna.

Pertanto, si ritiene che l'attuale configurazione dell'immobile sia da considerarsi legittimata per effetto della fiscalizzazione, e che sia necessario, di conseguenza, procedere con l'aggiornamento dei dati identificativi e della planimetria catastale allo stato di fatto, mediante denuncia di variazione (modello DOCFA), da presentarsi tramite il portale SISTER all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Enna. **Si consiglia di allegare al modello DOCFA copia del provvedimento di fiscalizzazione degli abusi edilizi rilasciato dal Comune di Enna.**

Gli accertamenti e le verifiche condotte hanno permesso di individuare, per ciascun immobile, lo stato di conformità complessivo sotto i profili urbanistico, edilizio e catastale. Le situazioni pienamente conformi sono state opportunamente evidenziate, mentre per gli immobili che presentano irregolarità o difformità sono state formulate specifiche osservazioni e indicazioni operative. Tali elementi vanno tenuti in considerazione sia ai fini della valorizzazione dei beni sia in vista di eventuali attività di vendita o regolarizzazione da parte del futuro acquirente.

Nella Tabella a seguire (**Tabella L**) per ciascuna unità immobiliare in valutazione è riportata la verifica della conformità rispetto ai titoli abilitativi comunali e alla situazione catastale attuale. **Nell'ultima colonna della tabella sono indicati i costi stimati necessari per regolarizzare le difformità riscontrate.** Tali costi sono stati determinati mediante stima parametrica e hanno lo scopo esclusivo di fornire un ordine di grandezza delle spese potenziali da sostenere da parte dell'acquirente. Si precisa che i valori indicati non derivano

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"

da computi metrici estimativi analitici, bensì da sopralluoghi effettuati in loco e dall'analisi della documentazione tecnica e amministrativa disponibile al momento della redazione della presente consulenza.

TABELLA L			Riferimenti catastali					Conformità		COSTI [C _{ad}]
N	Edificio	piano	foglio	mappale	sub	categoria	classe	Urbanistica	Catastale	(Euro)
1	1	S1	80	699	57	C6	1	Legittima	Conforme	0,00
2	3	S	80	699	44	C2	1	Legittima	Conforme	0,00
3	4	S	80	699	56	C2	1	Legittima	Conforme	0,00
4	20 - 21	S1	80	718	80	C6	3	Legittima	Conforme	0,00
5		S1	80	718	114	C1	1	Legittima	Conforme	2.500,00 ⁷
6	23	S1	80	771	14	C6	1	Legittima	Conforme	VEDI SUB 15
7		S1	80	771	15	C2	1	Non conforme	Non conforme	2.000,00 ⁸
8		T	80	771	17	C1	1	Legittima	Conforme	2.500,00 ⁹
9	24 - 25	S2	80	8039	8	C2	3	Non conforme	Conforme	
10		S2	80	8039	18	C2	3	Non conforme	Non conforme	
11		S2	80	8039	19	C6	3	Legittimata	Conforme	0,00
12		S2	80	8039	31	C6	3	Legittimata	Conforme	0,00
13		S2	80	8039	34	C6	3	Legittimata	Conforme	3.000,00 ¹⁰
14		S1	80	8039	38	C2	3	Legittimata	Non conforme	1.500,00 ¹¹
15		S1	80	8039	39	C2	3	Legittimata	Conforme	0,00
16		S1	80	8039	42	C2	3	Legittimata	Conforme	0,00
17		T	80	8039	45	C1	4	Legittimata	Conforme	0,00
18		T	80	8039	46	C1	4	Legittimata	Non conforme	1.500,00 ¹¹
19		4	80	8039	77	C2	3	Legittimata	Non conforme	6.500,00 ¹²

⁷ Rappresenta il costo da sostenere per presentare al Comune di Enna la C.I.L.A. tardiva, tramite il portale SUE, comprensivo della sanzione amministrativa di euro 1.000,00 e degli onorari professionali per l'intervento di un tecnico abilitato.

⁸ Importo onnicomprensivo di tutti gli oneri e materiali occorrenti, compresa l'IVA, relativo alle seguenti operazioni: rimozione della porta in ferro esistente, conferimento del materiale di risulta presso impianto autorizzato e chiusura del varco.

⁹ Importo onnicomprensivo di tutti gli oneri e materiali occorrenti, compresa l'IVA e gli oneri di conferimento in impianto autorizzato, per la rimozione delle pannellature di cartongesso illegittimamente collocate all'interno del locale commerciale.

¹⁰ Rappresenta il costo da sostenere per gli interventi di manutenzione straordinaria che l'unità immobiliare necessita.

¹¹ Rappresenta il costo da sostenere per l'aggiornamento della planimetria catastale da presentare all'Agenzia delle Entrate tramite il portale SISTER (modello DOCEFA), comprensivo dell'imposta catastale e degli onorari professionali per l'intervento di un tecnico abilitato

¹² Rappresenta il costo da sostenere per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che l'unità immobiliare necessita (€ 5.000,00) oltre all'aggiornamento della planimetria catastale da presentare

25. Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è un documento tecnico che descrive le caratteristiche energetiche di un edificio o di una singola unità immobiliare (abitazione, ufficio, locale commerciale, ecc.). Redatto secondo criteri standardizzati, l'A.P.E. attribuisce una classe energetica all'immobile, espressa su una scala da A4 (massima efficienza) a G (minima efficienza), sulla base di molteplici parametri.

La normativa di riferimento è il D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, attuativo della Direttiva 2002/91/CE (successivamente modificato per recepire la Direttiva 2010/31/UE), che disciplina il rendimento energetico nell'edilizia e stabilisce l'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in caso di trasferimento a titolo oneroso (compravendite, locazioni, ecc.).

Tuttavia, tale obbligo non si applica **non si applica alle vendite coattive giudiziarie**, comprese quelle nell'ambito delle procedure concorsuali (fallimenti, liquidazioni giudiziali), in quanto manca l'elemento della negoziazione tra le parti; elemento essenziale previsto dalla normativa (art. 6, D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche).

Ciò non di meno, il Giudice Delegato, ove lo ritenga funzionale a una migliore rappresentazione del bene e al fine di favorire l'attività liquidatoria, può autorizzare la redazione dell'A.P.E. anche in sede fallimentare. Tale autorizzazione riguarda tipicamente gli immobili a destinazione residenziale, direzionale o commerciale, per i quali la valutazione delle prestazioni energetiche può costituire elemento informativo rilevante per i potenziali acquirenti.

Restano, invece, esclusi per legge dall'obbligo della redazione dell'A.P.E. le autorimesse, i garage, i magazzini, i depositi, i locali tecnologici conformemente a quanto previsto dall'art. 3, comma 3, lett. e) del D.Lgs. n. 192/2005, che ne esclude espressamente la necessità, trattandosi di immobili non destinati alla permanenza continuativa di persone e privi di impianti energetici autonomi o centralizzati.

26. Stima degli immobili appresi alla massa fallimentare

Una volta determinato il valore commerciale unitario al metro quadrato per ciascun bene immobile appreso alla massa fallimentare (fabbricati e terreni) e definiti i coefficienti di ponderazione da applicare in sede valutativa in funzione delle caratteristiche specifiche di ciascun fabbricato, nonché calcolata la relativa superficie commerciale e gli eventuali costi da sostenere per regolarizzare l'immobile da un punto di vista urbanistico-edilizio e catastale, **risulta possibile procedere alla stima del valore di ciascun cespite appreso alla massa fallimentare.**

all'Agenzia delle Entrate tramite il portale SISTER (modello DOCFA), comprensivo dell'imposta catastale e degli onorari professionali per l'intervento di un tecnico abilitato (€ 1.500,00).

Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare

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

Valutazione immobili di proprietà della :

Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"

26.1 Stima dei fabbricati appresi alla massa fallimentare

Per calcolare il valore all'attualità di ciascun fabbricato appreso alla massa fallimentare si fa ricorso alla seguente formula:

$$V_{\text{mercat}} = (V_{\text{imm}} \times S_{\text{comm}} \times C_{\text{PG}}) - (C_{\text{ad}}) - (G_{\text{vdc}})$$

Dove:

V_{imm}

Valore dell'immobile, ricavato applicando i coefficienti di ponderazione e le relative detrazioni (vedasi **Tabella N**).

V_{mercato}

Valore dell'immobile in condizioni ordinarie e in base alla sua destinazione d'uso (vedasi **Tabella B**)

S_{comm}

Superficie commerciale dell'immobile (vedasi **Tabella H**)

C_{PG}

Coefficiente di ponderazione globale (vedasi **Tabella K**)

C_{ad}

Costi da sostenere per regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico edilizio e catastale (vedasi **Tabella L**)

G_{vdc}

Riduzione del **5%** per tenere conto che la vendita avviene senza garanzia per vizi della cosa (art. 2922 codice civile e art. 568, comma 2, c.p.c.).

Nella **Tabella M** sottostante è riportato, per ciascuna unità immobiliare oggetto di valutazione, il più probabile valore di mercato all'attualità.

Valore di mercato all'attualità delle singole unità immobiliari apprese al fallimento												
N.	Edificio	Piano	Riferimenti Catastali				V_{imm} [€/mq]	S_{comm} [mq]	Coefficienti correttivi			V_{mercato} [€]
			Foglio	Mappale	Sub	Cat.			C_{PG}	C_{ad} [€]	G_{vdc} [€]	
1	1	S1	80	699	57	C6	704,00	41,00	0,950	0,00	1.371,04	26.049,76
2	3	S	80	699	44	C2	752,00	2,10	0,714	0,00	56,38	1.071,17
3	4	S	80	699	56	C2	752,00	2,10	0,714	0,00	56,38	1.071,17
4	20 - 21	S1	80	718	80	C6	704,00	389,60	0,677	0,00	9.147,18	173.796,51
5		S1	80	718	114	C1	1.600,00	363,72	0,766	2.500,00	22.579,74	426.515,01
6	23	S1	80	771	14	C6	704,00	46,10	0,950	2.000,00	1.541,58	27.290,10
7		S1	80	771	15	C2	Cespite non valutabile trattandosi di intercapedine urbanisticamente e catastalmente non accessibile.					
8		T	80	771	17	C1	1.600,00	224,53	0,988	2.500,00	17746,85	334.690,17

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"

9	24 - 25	S2	80	8039	8	C2	Cespite non valutabile trattandosi urbanisticamente di un ambiente chiuso, non accessibile previo di solaio e non oggetto di fiscalizzazione					
10		S2	80	8039	18	C2	Cespite non valutabile trattandosi urbanisticamente di un ambiente chiuso, non accessibile previo di solaio e non oggetto di fiscalizzazione					
11		S2	80	8039	19	C6	704,00	32,60	0,754	0,00	865,23	16.439,37
12		S2	80	8039	31	C6	704,00	38,10	0,838	0,00	1.123,86	21.353,31
13		S2	80	8039	34	C6	704,00	33,20	0,739	3.000,00	863,62	13.408,87
14		S1	80	8039	38	C2	752,00	148,50	0,857	1.500,00	4.785,15	89.417,76
15		S1	80	8039	39	C2	752,00	121,20	0,815	0,00	3.714,05	70.567,00
16		S1	80	8039	42	C2	752,00	58,00	0,950	0,00	2.071,76	39.363,44
17		T	80	8039	45	C1	1.600,00	64,40	0,931	0,00	4.796,51	91.133,73
18		T	80	8039	46	C1	1.600,00	64,40	0,931	1.500,00	4.796,51	89.633,73
19		4	80	8039	77	C2	1.340,00	107,32	0,934	6.500,00	6.715,87	121.101,55

Tabella M

Limitatamente all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al Foglio **80**, mappale **771**, sub **14**, tenuto conto della servitù di fatto esistente derivante dalla presenza di due caditoie nell'area di sedime dell'autorimessa – come già evidenziato nel capitolo 20, paragrafo 20.1, punto 6 – al valore di mercato riportato nella **Tabella M** occorre applicare una riduzione del 10%. Pertanto, il valore di mercato dell'autorimessa scoperta risulta pari a euro **24.561,09** (€ 27.290,10 – 10%).

26.2 Stima dei terreni urbanisticamente edificabili appresi alla massa fallimentare

Come riportato nella **Tabella A** (che per comodità si riporta di seguito) della presente relazione, i terreni appresi alla massa fallimentare sono:

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

Tabella N

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"

Ai soli fini estimativi, si procede all'accorpamento dei cinque lotti di terreno urbanisticamente edificabili (elencati dal 20 al n.24) in un unico compendio immobiliare, in quanto, per la determinazione del valore unitario le particelle catastali nn. 33, 317, 770 e 692 sono state considerate come **"area di decollo"**, mentre la particella n. 651, limitatamente alla porzione oggetto di futura alienazione, è stata individuata quale **"area di atterraggio"** per il trasferimento dei diritti edificatori. Questo accorpamento è possibile in quanto le **"aree di decollo"** (particelle 33, 317, 770 e 692) ricadono sia in zona "C1" che in zona "BS", così come l'**"area di atterraggio"** urbanisticamente ricade sia in zona "BS" che in zona "C1".

Tale impostazione è giustificata dalla presenza, sulle particelle classificate come area di decollo, di due dissesti geomorfologici individuati dal P.A.I. con grado di pericolosità P4, che comportano l'inedificabilità assoluta, anche in presenza di previsioni urbanistiche favorevoli. Pertanto, la volumetria potenzialmente realizzabile è stata considerata trasferibile sull'area di atterraggio, in coerenza con la disciplina urbanistica vigente.

A riguardo, si ricorda che dalla superficie complessiva della particella **651** del Foglio **80**, pari a 14.741 mq come riportato in 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**. Conseguentemente, la superficie effettivamente edificabile da considerare ai fini estimativi si riduce in misura proporzionale.

Diversamente, la particella **174** del Foglio **80** viene considerata come lotto autonomo e distinto, in quanto caratterizzata da una diversa destinazione urbanistica (CT), che ne giustifica il trattamento separato rispetto agli altri lotti.

La superficie, distinta per ciascun lotto di terreno appreso alla massa fallimentare, è determinata anche sulla base delle risultanze contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Enna (prot. n. 79/25) è stata già riportata nella **Tabella J**, che di seguito viene riproposta per chiarezza espositiva:

TERRENI URBANISTICAMENTE EDIFICABILI					
Lotto	Identificativi catastali				Sup. Catast.
	Foglio	Part.IIIa	Categ.	Classe	
A	80	651	Seminativo	5	9.248¹³
	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

¹³ 14.741 mq (come da visura) – 5.493 mq (da cedere gratuitamente al Comune di Enna per convenzione).

Si aggiunga, inoltre, che nella **Tabella G** sono stati riportati i valori unitari al metro quadrato assegnati a ciascuna particella di terreno di proprietà della Società fallita.

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

Tabella G

Inoltre, ai fini della corretta determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di stima, è **necessario considerare le spese che l'eventuale acquirente dovrà sostenere per la rimozione delle opere abusive riscontrate sulla particella 651 del Foglio 80**. Questi interventi si rendono necessari per il ripristino della conformità urbanistico-edilizia dell'area e per consentire un uso conforme alla destinazione urbanistica vigente.

Nello specifico, le opere da demolire e/o rimuovere sono le seguenti:

- Demolizione del capannone industriale;
- Demolizione del fabbricato destinato ad uffici e magazzini;
- Rimozione della pavimentazione del piazzale;
- Demolizione del locale tecnologico ivi compreso il gruppo elettrogeno al suo interno e il trasporto un in impianto autorizzato allo smaltimento;
- Demolizione dell'impianto di rifornimento, incluso il manufatto a servizio dello stesso, lo svuotamento del serbatoio, la bonifica e lo smaltimento dei fanghi dalla cisterna, la rimozione fisica della cisterna e il suo trasporto in impianto autorizzato, ivi compreso e il trasporto del materiale proveniente dalla demolizione del casotto e le pratiche ambientali,
- Dismissione della centrale di betonaggio, comprensiva della demolizione della vasca in calcestruzzo armato, della rimozione e dello smaltimento delle strutture in metallo, dello smaltimento degli eventuali residui di cemento, ivi compresa la progettazione e le pratiche preliminari (comunicazioni, autorizzazioni, piano di sicurezza).

Nella successiva **Tabella O**, viene stimato il costo complessivo, da detrarre al valore del terreno, per l'esecuzione delle opere di rimozione dei manufatti abusivi e per la successiva

bonifica. L'importo deve intendersi **"a corpo"**, ovvero comprensivo di tutte le spese e oneri necessari per il completo smantellamento e la messa in sicurezza delle strutture e degli impianti abusivi sopra elencati nello stato in cui si sono rinvenuti durante il sopralluogo.

A questi costi bisogna anche aggiungere quelli relativi:

- alle analisi per la caratterizzazione del rifiuto prodotto all'intero del sito, prima che sia trasferito all'impianto smaltimento regolarmente autorizzato;
- al trasporto a rifiuto del materiale demolito;
- agli oneri di conferimento in discarica/impianto autorizzato in funzione al tipo di rifiuto (codice CER identificativo),
- alla bonifica dell'area se necessaria, attesa la possibile presenza di carburante o altro elemento inquinante;
- alla costituzione della particella da retrocedere gratuitamente al Comune di Enna (per 5.493 mq);
- alla costruzione del confine fra le particelle 651 e 701;
- alle spese relative agli oneri di sicurezza, spese tecniche, imprevisti (nella misura del 5%) e I.V.A. (nella misura del 22%).

Inoltre, ai fini della determinazione del valore netto dell'area, si tiene conto dell'eventuale ricavo ottenibile dalla vendita, come rottame metallico delle strutture componenti la centrale di betonaggio. Voce che va portata in detrazione rispetto ai costi stimati.

I costi riportati nell'ultima colonna della tabella che segue (**Tabella O**) sono stati determinati mediante stima parametrica e hanno lo scopo esclusivo di fornire un ordine di grandezza delle spese potenziali che l'eventuale acquirente dovrà presumibilmente sostenere. Questi importi non derivano da computi metrici estimativi analitici, bensì sono stati elaborati sulla base dei sopralluoghi effettuati in loco e dall'analisi della documentazione tecnica e amministrativa disponibile al momento della redazione della presente consulenza, nonché tenendo conto dei costi unitari medi di riferimento, desunti dalla prassi tecnico-professionale, applicandoli alle superfici interessate, in funzione della natura degli interventi ipotizzati.

COSTI DA AFFRONTARE A CORPO PER RIMUOVER LE OEPRE ABUSIVE CHE INSISTONO SULLA P.LLA 651		
N	Descrizione	Importo [€]
a	Demolizione del capannone industriale	12.000,00
b	Demolizione del fabbricato destinato ad uffici e magazzini	5.000,00
c	Rimozione della pavimentazione del piazzale	4.000,00

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

Pagina 161 di pag. 171

d	Demolizione del locale tecnologico ivi compreso il gruppo elettrogeno al suo interno e il trasporto un in impianto autorizzato allo smaltimento	500,00
e	Demolizione dell'impianto di rifornimento, incluso il manufatto a servizio dello stesso, lo svuotamento del serbatoio, la bonifica e lo smaltimento dei fanghi dalla cisterna, la rimozione fisica della cisterna e il suo trasporto in impianto autorizzato, ivi compreso e il trasporto del materiale proveniente dalla demolizione del casotto e le pratiche ambientali	3.000,00
f	Dismissione della centrale di betonaggio, comprensiva della demolizione della vasca in calcestruzzo armato, della rimozione e dello smaltimento delle strutture in metallo, dello smaltimento degli eventuali residui di cemento, ivi compresa la progettazione e le pratiche preliminari (comunicazioni, autorizzazioni, piano di sicurezza)	30.000,00
g	Demolizione delle opere abusive realizzate sulla particella 701 del Foglio (di proprietà di terzi) che riguardano il muro perimetrale e il cancello realizzato a servizio del piazzale costruito sulla particella 651	1.500,00
h	Rimozione di tutto il materiale di risulta depositato nel piazzale	2.000,00
j	Analisi per la caratterizzazione del materiale proveniente dalle demolizioni	4.500,00
k	Trasporto a rifiuto del materiale di risulta che riguarda la demolizione delle opere elencate dalla voce a) alla voce h)	3.000,00
l	Oneri per lo smaltimento dei materiali presso discarica autorizzata	7.000,00
m	Eventuali bonifiche del sottosuolo per la presenza dell'impianto di rifornimento e della centrale di betonaggio	3.000,00
n	Spese occorrenti per staccare la porzione di 5.493 mq dalla particella 651 del Foglio 80, in modo da formare un'autonoma particella da cedere gratuitamente al Comune di Enna.	3.500,00
p	Spese occorrenti per realizzare il confine fra la particella 651 appesa alla massa fallimentare e la particella 701 (di proprietà di terzi. Quota a carico della particella 651	1.000,00
q	costi di sicurezza e oneri accessori	2.500,00
r	spese tecniche relative alle voci in precedenza indicate, comprensive degli oneri accessori (Cassa di Previdenza)	8.500,00
s	Eventuali imprevisti non quantificabili in questa sede 5% circa del costo (voci da a) ad n))	3.900,00
t	IVA al 22% su tutte le spese sopra declinate	28.878,00
v	Vendita, come rottame metallico delle strutture componenti la centrale di betonaggio	- 15.000,00
	Totale dei costi	100.778,00
	TOTALE COSTO DA DETRARRE IN CIFRA TONDA	100.000,00

Tabella O

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"

Tutto ciò precisato, per calcolare il valore all'attualità dei terreni edificabili appreso alla massa fallimentare si fa ricorso alla seguente formula:

$$V_{terr.} = (V_{mercato} \times S_{visura}) - (C_{rim}) - (G_{vdc}) - (G_{vdc})$$

Dove:

- V_{terr.}** Valore del terreno.
- V_{mercato}** Valore del terreno in condizioni ordinarie e in base alla sua destinazione d'uso (vedasi **Tabella G**)
- S_{visura}** Superficie come riportata in visura, con la sola esclusione della particella 651, per la quale viene detratta la superficie da cedere al Comune di Enna (vedasi **Tabella J**)
- C_{rim.}** Costi da sostenere per rimuovere le opere abusive sotto il profilo urbanistico edilizio e catastale rilevate nella particella 651 (vedasi **Tabella O**).
- G_{du}** Coefficiente di riduzione pari al **25%** del valore del terreno per tenere conto che lo stesso urbanisticamente non è identificato ad una univoca destinazione d'uso ma da più destinazioni d'uso, disomogenee fra di loro e che per ciascuna di queste, non è possibile quantificare e con precisione la relativa superficie. Questo coefficiente di riduzione non si applica solamente alle particelle 174 e 770, avendo entrambe una univoca destinazione d'uso urbanistica.
- G_{vdc}** Riduzione del **5%** per tenere conto che la vendita avviene senza garanzia per vizi della cosa (art. 2922 codice civile e art. 568, comma 2, c.p.c.).

Nella **Tabella P** sottostante è riportato, per ciascun lotto di terreno oggetto di valutazione, il più probabile valore di mercato all'attualità.

Valore di mercato all'attualità dei singoli terreni edificabili appresi al fallimento										
Lotto	Identificativi catastali				V _{mercato} [€/mq]	S _{visura} [mq]	Coefficienti correttivi			V _{terr.} [€]
	Foglio	Part.Illa	Categ.	Classe			C _{rim} [€]	G _{du} [€]	G _{vdc} [€]	
A	80	651	Seminativo	5	79,00	9.248 ¹⁴	100.000,00	182.648,00	36.259,60	411.414,40
	80	33	Mandorleto	2	67,00	2.409	0,00	40.350,75	8.070,15	112.982,10
	80	317	Mandorleto	2	64,00	2.328	0,00	37.248,00	7.449,60	104.294,40
	80	770	Seminativo	5	67,00	5.891	0,00	0,00	19.734,85	374.962,15
	80	692	Seminativo	5	67,00	2.079	0,00	34.823,25	6.964,65	97.505,10
B	80	174	Sem. arb.	4	17,00	1.310	0,00	0,00	1.113,50	21.156,50

Tabella P

¹⁴ 14.741 mq (come da visura) – 5.493 mq (da cedere gratuitamente al Comune di Enna per convenzione).

26.3 Stima della Piazza Mattarella

Nel precedente **Quadro H** della presente relazione (che qui di seguito si riporta per mera comodità espositiva) sono state individuate e descritte le particelle catastali che compongono la cosiddetta *Piazza Piersanti Mattarella*.

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

Come già esposto nei capitoli precedenti, la Piazza Mattarella, sin dalla sua origine — ultra ventennale — è stata adibita stabilmente ad **uso pubblico**, costituendo di fatto e di diritto l'unico accesso pedonale e carrabile (seppur con limitazioni legate ai provvedimenti del Genio Civile di Enna prot. n. 174893/2017 e del Comune di Enna prot. n.31805/2017) alle unità immobiliari ivi prospicienti, sia a destinazione residenziale che commerciale.

Come già analizzato al Capitolo 18 – paragrafo 18.2 -, le unità immobiliari che insistono sulla Piazza risultano essere formalmente di proprietà della Società fallita, ma non appaiono suscettibili di alienazione autonoma nell'ambito della procedura fallimentare, stante la natura condominiale e frazionata della titolarità. La manutenzione della Piazza risulta infatti in capo ai proprietari delle unità immobiliari afferenti, come previsto dalla **Tabella E**, denominata "*Millesimi di proprietà Piazza e locali sottostanti*".

Nonostante la Piazza Mattarella non sia tecnicamente alienabile in modo autonomo, lo scrivente — al fine di offrire un quadro quanto più completo e informato alla Curatela Fallimentare — ha ritenuto opportuno procedere, comunque, a una stima del valore della superficie che indentifica la Piazza Mattarella, considerandola dal punto di vista funzionale come un'unica entità spaziale (*unicum urbanistico*) sebbene formalmente suddivisa in sei subalterni su quattro mappali distinti.

Dalle risultanze catastali e dalla documentazione acquisita, nonché dalla verifica eseguite sui luoghi, la superficie complessiva della Piazza risulta pari a 4.802 m², con conformazione pianeggiante e rivestimento in gres porcellanato, materiale che non risulta idoneo al transito veicolare, specie per carichi medi o pesanti.

L'area è liberamente accessibile pedonalmente, non essendo presenti recinzioni o barriere fisiche anche se risulta chiusa al traffico carrabile, essendo l'unico cancello carraio attualmente bloccato con catena e lucchetto.

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 la Piazza Mattarella presentava (come lo presenta tutt'ora) alcune criticità rilevanti, quali:

- la pavimentazione presenta diffuso degrado: fessurazioni, dislivelli, usura del rivestimento;
- l'illuminazione esterna non è funzionante, con impianti visibilmente deteriorati e privi di certificazione di conformità;
- la mancanza di qualunque forma di controllo, gestione o manutenzione periodica, da parte privata (ma anche pubblica, avendo il Comune di Enna abbia collocato la numerazione civica).

Per procedere alla stima del bene in argomento, a causa dell'assenza di dati di mercato strutturati relativi ad aree private ad uso pubblico in analoghe condizioni, si è fatto riferimento, quale base di partenza, al valore medio dei terreni edificabili nel Comune di Enna, pari a: 119,14 €/m² (fonte: quotazioni OMI – Agenzia delle Entrate)

Per tenere conto delle **condizioni reali** in cui versa la Piazza, il valore base viene rettificato mediante l'applicazione dei seguenti **coefficienti correttivi**:

Fattore correttivo		Descrizione tecnica	Incidenza %	Coefficiente
C _{manut}	Stato manutentivo precario	Degrado pavimentazione, assenza impianti	−30%	0,70
C _{strutt}	Stato delle strutture	Degrado delle strutture	−30%	0,70
C _{funz}	Uso pubblico non esclusivo	Inesistenza di fruizione riservata o profitto diretto	−25%	0,75
C _{rest}	Divieto accesso mezzi pesanti	Limitazione strutturale per carichi superiori a 30 kN	−10%	0,90
G _{vd}	Vendita senza garanzia ex art. 2922 C.C.	Perdita garanzia su vizi occulti (fallimento)	−5%	0,95

Tabella Q

Pertanto il valore unitario rettificato, tenendo conto dei cinque coefficienti correttivi considerati è pari a

$$V_{rett} = V_{merc} \times C_{manut} \times C_{strutt} \times C_{funz} \times C_{rest} \times G_{vd}$$

$$V_{rett} = 119,14 \times 0,70 \times 0,70 \times 0,75 \times 0,90 \times 0,95 = 37,44 \text{ €/m}^2$$

Da cui ne deriva un valore complessivo della Piazza stimato pari a:

$$V_{piazza} = V_{rett} \times S$$

$$V_{\text{piazza}} = V_{\text{rett}} \times S = 37,44 \times 4.802 = \text{€ } 179.786,88$$

Alla stregua quanto sopra argomentato, lo scrivente stima il valore attuale della Piazza Piersanti Mattarella, nello stato in cui si trova arrotondando l'importo alle migliaia di euro, e quindi pari a **€ 180.000,00**. Valore determinato su base prudenziale, tenuto conto delle criticità funzionali, strutturali e giuridiche che insistono sull'area.

Tale valore non rappresenta un prezzo di realizzo immediato, ma un parametro tecnico-estimativo utile alla curatela fallimentare qualora decidesse di procedere alla vendita della Piazza Piersanti Mattarella.

26.4 Stima dell'area urbana sottostante l'edificio n. 23

L'area urbana è identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Enna al Foglio 80, particella 771, sub 16 ed è ubicata a quota piano sottostrada, rispetto del fabbricato residenziale denominato edificio 23 e, sulla base delle visure catastali aggiornate, risulta essere formalmente intestata alla

L'area in oggetto si configura come una striscia di pavimentazione priva di sbocco e la sua funzione appare limitata e del tutto residuale, potendo essere ricondotta ad un possibile uso di pertinenza all'edificio soprastante (edificio 23).

Diversamente dalla Piazza Mattarella, che pur nella sua natura privata ha una chiara destinazione all'uso pubblico e funzioni di collegamento, questa striscia non è accessibile a tutti in quanto è stata installata a valle una sbarra automatizzata, che limita l'accesso ai soli soggetti in possesso del telecomando o della chiave.





Rispetto alla Piazza Mattarella l'area non possiede autonomia funzionale e non è direttamente utilizzabile in forma indipendente e per accedere alla stessa bisogna attraversare l'unità immobiliare censita al Foglio 80 mappale 771 sub 16, identificata come B.C.N.C. (ingresso posti auto e corsia di manovra fra cui è ricompreso il sub 16). Essa non è idonea ad accogliere attività economicamente produttive, né presenta caratteristiche che possano determinarne un valore di mercato comparabile con aree edificabili, piazzali pertinenziali o superfici destinate a uso commerciale o artigianale.

Inoltre, si rilevano specifiche criticità intrinseche ed estrinseche riconducibili:

- alla collocazione sottostrada, che ne limita la visibilità;
- all'assenza di accesso pubblico e funzione di mero transito o area di rispetto;
- alla superficie ridotta e forma allungata, che non consente alcun uso autonomo;
- all'impossibilità di applicare criteri classici di stima comparativa o di reddito, a causa dell'assenza di mercato di riferimento per beni con simili caratteristiche.

Nonostante la natura marginale dell'area e la difficoltà nell'applicare metodologie classiche di stima, lo scrivente ritiene opportuno fornire un parametro estimativo minimo, che possa fungere da base tecnica per eventuali decisioni della Curatela Fallimentare in merito all'alienazione della stessa.

Pertanto, tenuto conto della limitata commerciabilità dell'area, della mancanza di autonomia funzionale, della presenza di vincoli di accesso e fruizione privata, della collocazione fisica penalizzante (quota sottostrada e terminale cieco), si attribuisce all'area, in relazione allo **stato attuale** al suo **impiego attuale e potenziale**, un valore prudenziale e meramente indicativo nella misura di **€ 10.000,00**, che non rappresenta un prezzo di mercato effettivo, bensì una base di stima tecnico-ricognitiva.

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"

27. Formazione dei lotti e loro prezzo di vendita all'attualità

Nella **Tabella M** sono stati indicati, per ciascun fabbricato acquisito alla massa fallimentare, i rispettivi più probabili valori di mercato, determinati sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, delle risultanze catastali, delle condizioni manutentive rilevate in sede di sopralluogo, nonché dei valori di mercato rilevati per immobili analoghi.

Nella **Tabella P** sono stati riportati i più probabili valori di mercato dei terreni edificabili ricompresi nella massa fallimentare, stimati tenendo conto dell'indice di edificabilità, della destinazione urbanistica e della localizzazione.

Considerato che la vendita degli immobili avverrà tramite procedura giudiziale di liquidazione, nella **Tabella R** seguente si offre un quadro sinottico dei lotti di vendita predisposti ai fini della liquidazione, in cui sono indicati:

- i beni che compongono ciascun lotto,
- i relativi identificativi catastali (foglio, particella, subalterno),
- il **prezzo di vendita all'attualità**, inteso come prezzo da porre a base d'asta.

Tale prezzo è stato determinato arrotondando per eccesso alle centinaia di euro il più probabile valore di mercato attribuito a ciascun fabbricato e arrotondando alle migliaia di euro il valore di mercato attribuito ai terreni edificabili, al fine di agevolare le operazioni di vendita. Tale arrotondamento, non incide in alcun modo sulla rappresentazione del valore effettivo del bene né sul presumibile prezzo di realizzo.

Prezzo di vendita all'attualità dei singoli immobili (fabbricati e terreni edificabili) alienabili appresi alla massa fallimentare									
LOTTO	Edificio	Indirizzo	Piano	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Rendita	P vendita [€]
1	1	Via G. Fava	S1	80	699	57	C6	€ 76,54	26.100,00
2	3	Via G. Fava n.49	S	80	699	44	C2	€ 3,52	1.100,00
3	4	Via G. Fava n. 59	S	80	699	56	C2	€ 3,62	1.100,00
4	20 - 21	Via R. Livatino	S1	80	718	80	C6	€ 1.004,56	173.800,00
5	20 - 21	Via R. Livatino n.54	S1	80	718	114	C1	€ 5.508,12	426.600,00
6	23	Edificio 23 complesso Ennadue	S1	80	771	14	C6	€ 74,58	25.000,00
7	23	Edificio 23 complesso Ennadue	T	80	771	17	C1	€ 2.602,74	334.700,00
8	24 - 25	Via L. Grassi n.20	S2	80	8039	19	C6	€ 73,90	16.500,00
9	24 - 25	Via L. Grassi n.20	S2	80	8039	31	C6	€ 87,59	21.400,00

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

10	24 - 25	Via L. Grassi n.20	S2	80	8039	34	C6	€ 73,90	13.500,00
11	24 - 25	Via L. Grassi n.20	S1	80	8039	38	C2	€ 322,27	89.500,00
12	24 - 25	Via L. Grassi n.20	S1	80	8039	39	C2	€ 255,34	70.600,00
13	24 - 25	Via L. Grassi n.20	S1	80	8039	42	C2	€ 116,51	39.400,00
14	24 - 25	Via L. Grassi n.20	T	80	8039	45	C1	€ 3.261,86	91.200,00
15	24 - 25	Via L. Grassi n.20	T	80	8039	46	C1	€ 1.261,86	89.700,00
16	24 - 25	Via L. Grassi n.20	4	80	8039	77	C2	€ 151,22	121.200,00
Lotto		TERRENI		Foglio	Particella	Cat.	CI	Rendita	P_{vendita} [€]
A		Via G. Fava	80		651	Sem.	5	€ 5,33	1.100.000,00
					33	Mand.	2	€ 14,93	
					317	Mand.	2	€ 5,33	
					770	Sem.	5	€ 2,13	
					692	Sem.	5	€ 0,75	
B		C.da Ferrante		80	174	Sem. arb.	4	€ 1,15	21.000,00

Tabella R

Si precisa che:

- I) sono stati considerati e quantificati **tutti i costi a carico della futura proprietà**, necessari per la rimozione delle criticità emerse in sede di sopralluogo, nonché per l'adeguamento dello stato di fatto degli immobili a quanto risulta dagli strumenti urbanistici, edilizi e catastali vigenti. Tali costi comprendono, anche, interventi edilizi di demolizione, spese tecniche, regolarizzazioni catastali e urbanistiche, nonché eventuali oneri accessori.
- II) Per ciascun cespite acquisito alla massa fallimentare (fabbricati e terreni) è stata applicata una riduzione forfettaria del **5%** sul valore stimato (art.2922 del codice civile e art. 568, comma 2, c.p.c.) per tenere conto:
 - dell'assenza di garanzie in ordine a vizi occulti o difformità;
 - della vendita nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
 - della possibile esistenza di oneri, pesi o limitazioni non espressamente rilevati o conosciuti al momento della stima.

Tale riduzione è coerente con la prassi valutativa nell'ambito delle vendite giudiziali

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"

e risponde a criteri di prudenza estimativa.

- III) il prezzo indicato nell'ultima colonna della **Tabella R** deve intendersi "**a corpo**" e non "a misura", pertanto il bene viene venduto **nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, come rilevato in occasione dei sopralluoghi effettuati;
- IV) il prezzo indicato nell'ultima colonna della **Tabella R** è da ritenersi **onnicomprensivo**, fatta **espressa eccezione per l'I.V.A.**, qualora risulti applicabile in sede di trasferimento secondo le vigenti disposizioni normative.
- V) Dalla proposta di vendita, e quindi dalla formazione dei lotti, sono state escluse le seguenti unità immobiliari (fabbricati) in quanto, sotto il profilo urbanistico-edilizio, non risultano conformi o legittimabili, visto che tali unità si configurano come:

- ⇒ intercapedine tecnica priva di autonomia funzionale e accessibilità (**Foglio 80 mappale 771 sub 15**);
- ⇒ ambiente chiuso non accessibile, privo di requisiti di agibilità, destinazione d'uso e dotazione minima per configurarsi come unità autonoma (**Foglio 80 mappale 8039 sub 8 e sub 18**).

A seguito delle verifiche eseguite, si è accertato che tali porzioni non risultano legittimabili neppure attraverso l'eventuale presentazione di una domanda di sanatoria edilizia, in quanto non in possesso dei requisiti di conformità previsti dalla normativa vigente (D.P.R. 380/2001; L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii. e L.R. n. 19/2020), per cui queste tre unità immobiliari non possono oggi conseguire una propria autonomia funzionale, né essere considerate cedibili separatamente.

Si rappresenta, inoltre, che:

- a) alla Piazza Piersanti Mattarella è stato attribuito un valore di **€ 180.000,00**, su base prudenziale, tenuto conto delle criticità funzionali, strutturali e giuridiche che insistono sull'area;
- b) all'area urbana sottostante l'edificio 23 (Foglio 80 mappale 771 sub 16) in relazione allo stato attuale al suo impiego attuale e potenziale, si attribuisce un valore prudenziale e meramente indicativo pari a **€ 10.000,00**.

Tali valori non rappresentano un prezzo di realizzo immediato, ma un parametro tecnico-estimativo utile alla curatela fallimentare qualora decidesse di procedere alla vendita della di detti cespiti.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Alla presente relazione che si compone di 170 oltre la 171° fino alla firma, si allega la seguente documentazione.

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"



Relazione di stima dell'esperto



Enna 31 luglio 2025



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 171 di pag. 171

