

SUPPLEMENTO DI PERIZIA (LOTTI 6-7-17)

STUDIO DI INGEGNERIA

ALBERTO FONTE

VIA CASTAGNA n. 6

94100 ENNA

0935.578343

mail: ingalbertofonte@gmail.com



**Tribunale di Enna
Sezione Fallimentare**

Oggetto

Fallimento n. **13/2021** R.G. Fall.

Valutazione degli immobili (fabbricati e terreni) appresi alla massa fallimentare che si trovano all'interno del complesso edilizio denominato "Ennadue" a Enna (Bassa)

Fallimento

Giudice Delegato

Dott. NALDI DAVIDE

Curatore Fallimentare

Dott. LENTINI Giuseppe Antonio

L'esperto

Ing. FONTE Alberto

TRIBUNALE DI ENNA

Sezione Fallimentare

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

Giudice Delegato Dott. NALDI Davide

Curatore Fallimentare: Dott. LENTINI Giuseppe Antonio

Supplemento di perizia – Lotti 6; 7; 17

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

appreso alla massa fallimentare

Fallimento n.13/2021 R.G. Fall.

SUPPLEMENTO DI PERIZIA LOTTI 6-7-17

***** ○○○○○○○○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○○○○○○○○ *****

1. Introduzione

Con provvedimento del **25 febbraio 2026** il Giudice Delegato della procedura fallimentare n. 13/2021 R.G. del Tribunale di Enna () liquidazione - () al punto 3 di pag. 2 ha richiesto di procedere ad un supplemento di perizia cosicché:

- **Con riferimento al Lotto 17, si verifichino i costi di messa in sicurezza del bene e la loro incidenza sul valore dell'immobile ... (omissis);**
- **Con riferimento ai Lotti 6 e 7, si verifichi se siano derivati danni (con ricalcolo del prezzo a base d'asta) ... (omissis);**

2. Attività svolta dall'esperto stimatore

A seguito di un evento franoso segnalato dal Curatore fallimentare, Dott. Lentini Giuseppe Antonio, che ha interessato due lotti di terreno (foglio 80 particelle 317 e 770) intestati alla procedura fallimentare e ricompresi nel **Lotto 17**, già posto in vendita, il Giudice Delegato con Ordinanza del 25.02.2026 ha nominato un collegio peritale composto dal sottoscritto Ing. Fonte Alberto e dal Geologo Dott. Palillo

Esperto

Ing. Alberto Fonte – via Castagna n. 6 – 94100 Enna

PEC:albertofrancescom.fonte@ingpec.eu

Pagina 1 di pag.8

Salvatore, conferendogli il seguente incarico:

- 1) verificare lo stato dei luoghi, descrivere l'accaduto e compiere tutte le indagini necessarie — anche mediante idonea strumentazione tecnica — al fine di accertare le condizioni di stabilità del versante. Ciò dovrà avvenire in tempi brevi, atteso il pericolo prospettato;
- 2) individuare le soluzioni più idonee per la messa in sicurezza del terreno interessato dal dissesto;
- 3) accertare i danni derivanti dall'evento franoso, previa interlocuzione con il condominio.

Rassegnata una prima relazione al Giudice sono stati eseguiti i primi lavori urgenti di messa in sicurezza del costone roccioso attraverso un intervento del tipo **puntuale** che è limitato e a:

- ⇒ *Disgaggio controllato dei blocchi instabili;*
- ⇒ *Asportazione dei detriti in equilibrio precario;*
- ⇒ *Pulizia e rimozione dei detriti accumulati a valle;*
- ⇒ *Creazione di una trincea di arresto dietro il muro in c.c.a.*

Le lavorazioni non sono state estese all'intero fronte roccioso, ma sono state localizzate e circoscritte a precise zone, **in quanto l'area risulta perimetrata nel Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) come zona a pericolosità geomorfologica molto elevata (P4), identificata dal codice PAI 072-4EN-665 e, pertanto, soggetta alla disciplina di tutela e alla vigilanza dell'Autorità di Bacino.**

Per tale motivo, prima di mettere in esecuzione l'intervento, il Comune di Enna ha trasmesso la preventiva comunicazione e asseverazione all'Autorità di Bacino, in conformità alle disposizioni contenute nella Direttiva di semplificazione DSG n. 1177 del 26.11.2024¹.

I lavori eseguiti sul versante in frana **hanno consentito di eliminare lo stato di pericolo determinato dalla caduta di massi**, ripristinando le condizioni di sicurezza per la **pubblica e privata incolumità**, come richiesto dall'Ordinanza Sindacale n. 13 del 24.02.2026.

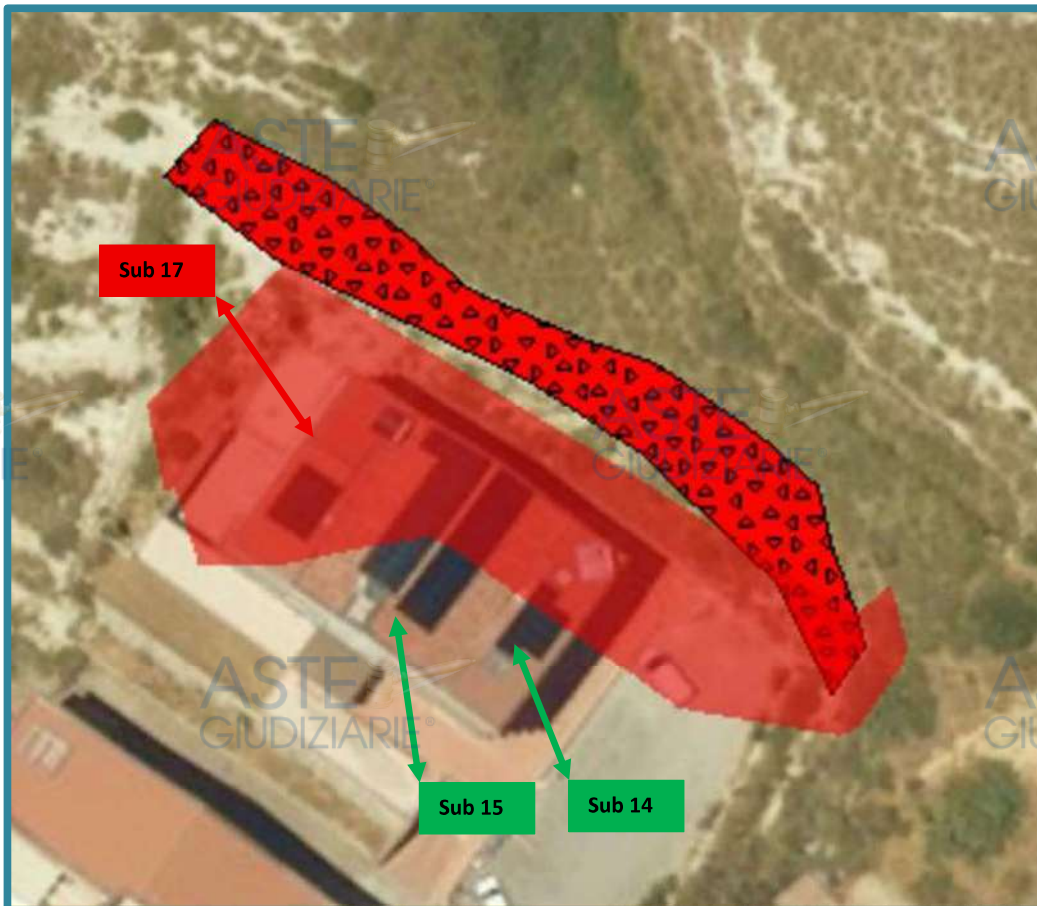
Resta tuttavia fermo che **l'area ricade sempre in una zona classificata dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) come area a pericolosità geomorfologica molto**

¹ Direttiva emanata dall'Autorità di Bacino relativa alla classificazione delle attività di trasformazione del territorio considerate irrilevanti o ininfluenti nelle aree caratterizzate da pericolosità idrogeologica elevata (P3) e molto elevata (P4).

elevata (P4) mentre l'edificio condominiale permane, quasi totalmente, in classe di rischio R4.

Infatti, gli interventi realizzati, se da un lato non hanno determinato alcun aggravamento delle condizioni di pericolosità dell'area, avendo provveduto alla sola rimozione dei blocchi instabili e dei detriti in equilibrio precario presenti lungo il versante; dall'altro lato, risultano ininfluenti ai fini della variazione del livello di rischio, in quanto non comportano modifiche strutturali o morfologiche tali da incidere sul quadro di pericolosità e rischio definito dal P.A.I.

In tale contesto, sovrapponendo l'area campita nel P.A.I. con rischio R4 (individuata con un'ombreggiatura rossa sull'edificio n.23) con il sottostante edificio 23, emerge che:



- ⇒ L'area destinata al piano interrato a posto auto scoperto (Foglio 80 mappale 771 **sub 14**) **non ricade** nella porzione di edificio campita in **R4**;
- ⇒ Il vano tecnico posto sempre al piano interrato (urbanisticamente intercapedine - Foglio 80 mappale 771 **sub 15**) **non ricade** nella porzione di edificio campita in **R4**;
- ⇒ Il locale commerciale posto al piano terra (Foglio 80 mappale 771 **sub 17**) **ricade** nella porzione di edificio campita in **R4**.

3. Fonti utilizzate per la rivalutazione dei lotti 6-7-17

Per la redazione della presente perizia integrativa, che riguarda solamente i cespiti individuati nel primo avviso di vendita con i Lotti 6; 7 e 17, sono state utilizzate le seguenti fonti documentali:

- Relazione di valutazione del compendio immobiliare appreso alla massa fallimentare in liquidazione rassegnata dallo scrivente il 31 luglio 2025;
- Avviso di vendita immobile tramite procedura competitiva senza incanto con gara asincrona del 14.11.2025;
- Relazione sui primi interventi indifferibili e urgenti da eseguire sul costone in frana che ha interessato due lotti di terreno (foglio 80 particelle 317 e 770) intestati alla procedura e ricompresi nel lotto 17, già posto in vendita, appreso alla massa fallimentare " " in liquidazione, rassegnata dal Collegio peritale in data 02 marzo 2026 e depositata nel fascicolo telematico in data 04 marzo 2026;
- Relazione finale sui distacchi di massi da due lotti di terreno (foglio 80 particelle 317 e 770) intestati alla procedura fallimentare " " , ricompresi nel Lotto 17, già posto in vendita, rassegnata dal Collegio peritale in data 13 maggio 2026 e depositata nel fascicolo telematico in pari data.

4. Risposta al quesito formulato dal Giudice

Con riferimento al Lotto 17, si verifichino i costi di messa in sicurezza del bene e la loro incidenza sul valore dell'immobile ... (omissis)

Preliminarmente si osserva che per esprimersi sulla stabilità dell'intero fronte (sebbene sia già campito nel P.A.I. con pericolosità molto elevata "P4") bisogna redigere uno studio del versante in frana facendo riferimento al cosiddetto

“Decreto Crolli” (Direttive per la redazione degli studi di valutazione della pericolosità derivante da fenomeni di crollo - D.D.G. del Dirigente Generale ARTA n. 1034 del 13/12/2013, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 2 del 10 gennaio 2014).

Il “Decreto Crolli” prevede un approccio logico suddiviso in più fasi, con grado di approfondimento crescente.

Ad un primo livello generale (FASE 1) di inquadramento, segue una fase di analisi preliminare (FASE 2) che permette di valutare, in una prima approssimazione, l’area di transito ed arresto dei massi in caduta per frana di crollo e una terza fase di dettaglio (FASE 3) per la definizione delle forze sviluppate lungo gli scendimenti dei massi, ai fini del dimensionamento delle opere di mitigazione del rischio.

A parte il primo livello di inquadramento dell’area, la seconda fase, di analisi preliminare, ha la funzione di permettere una prima valutazione oggettiva dell’areale interessato dalla caduta dei massi, per determinare, in via cautelativa, il coinvolgimento o meno di una struttura, di un’area o di un fabbricato, con l’areale di propagazione del crollo.

Questa seconda fase, in concreto, risulta superata dal fatto che si è già verificata una caduta massi che ha coinvolto la parete rocciosa a monte dell’edificio 23, per la quale la curatela è già intervenuta in somma urgenza per disgiungere i due blocchi in incipiente distacco e per rimuovere il materiale detritico rovinato a valle a seguito della frana occorsa nel mese di gennaio 2026.

La terza fase si sviluppa nel caso in cui l’oggetto dello studio risulti interno alla zona di propagazione degli scoscendimenti di massi in frana e sia possibile e necessaria la realizzazione di opere di mitigazione del rischio.

Questa terza fase comprende tutte le analisi e le valutazioni quantitative di dettaglio, in situ e di laboratorio, che le recenti norme tecniche di riferimento europeo e nazionale prescrivono (UNI 11211/4 e ETAG 027).

Questa terza fase è quella che il Collegio peritale ha affrontato con una seconda perizia depositata nel fascicolo telematico, in risposta al quesito del Giudice articolato con l’ordinanza del 25.02.2026, indicando le indagini strumentali necessarie per accertare le condizioni di stabilità del versante.

Con la medesima perizia collegiale è stato stimato un costo indicativo per la messa in sicurezza del versante in frana per **euro 159.038,96**, ipotizzando, quale proposta progettuale, la realizzazione di un intervento consistente nella posa di una rete metallica zincata a doppia torsione, con eventuale parziale riprofilatura del costone roccioso:

Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare
 Procedura Fallimentare n. 13/2021 R.G. Fall.
 Relazione integrativa Lotti 6-7-17

Fase		Intervento	U.M.	Quantità	P.U. [€]	Importo [€]
A)	Progettazione	Onorario per Studio geomeccanico, comprensivo di rilievi strutturali, indagini geotecniche in situ e in laboratorio e relazione finale	a corpo	1	20.000,00	20.000,00
		Contributo Cassa Studio	%	4%	20.000,00	600,00
		Progettazione esecutiva; DL, Misure e contabilità, cert. reg. esec.	a corpo	1	16.000,00	16.000,00
		Contributo Cassa Progettazione, ecc.	%	4%	16.000,00	640,00
					C) Studio e Progettazione	32.240,00
B)	Lavori	Impianto di cantiere	a corpo	1	5.000,00	5.000,00
		Disgaggio e pulizia parete	mq	500,00	5,44	2.720,00
		Riprofilatura della parete	mq	500,00	25,00	12.500,00
		Consolidamento con barre autoperforanti ²	cad	90,00	616,05	55.444,50
		Fune di acciaio AMZ (anima metallica zincata) Ø12 mm	mq	500,00	20,15	10.075,00
		Rete zincata a doppia torsione	mq	500,00	31,47	15.735,00
		Trasporti, noli e lavori in economia	mq	500,00	5,00	2.500,00
C)	Somme a disposizione			Importo [€]		
		IVA Studio e Progettazione al 22%		7.092,80		
		IVA sui lavori al 10%		10.397,45		
		Eventuali diritti, marche e imposte		350,00		
		Imprevisti	5%	5.198,73		
				C) Totale somme a disposizione	23.932,98	23.038,98
					Importo totale (A+ B+ C)	159.253,48

² Le barre previste sono Barre Ø 32 mm lunghezza 4,50 m disposti a quinconce interasse 2,50 m, compreso iniezione boiaccia cementizia.

Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare
 Procedura Fallimentare n. 13/2021 R.G. Fall.
 Relazione integrativa Lotti 6-7-17

Si precisa che la soluzione sopra descritta rappresenta una possibile ipotesi progettuale, tra le diverse alternative tecniche adottabili, e che il relativo costo deve intendersi meramente orientativo.

La definizione dell'intervento decisivo per la messa in sicurezza del versante, nella porzione retrostante l'edificio 23, dovrà, infatti, essere preceduta da uno specifico studio geomeccanico del versante e dalla redazione di un progetto esecutivo, da sottoporre preventivamente all'approvazione degli Enti competenti, ivi compresa l'Autorità di Bacino, come previsto dalle N.T.A. del P.A.I.

In considerazione che il **Lotto 17** è stato valutato dallo scrivente in **euro 1.100.000** (vedasi Tabella R -Lotto A - della relazione del 31 luglio 2025) e che il medesimo è stato posto in vendita, in primo incanto, al prezzo di euro 825.000,00, il costo per la messa in sicurezza del versante in frana, limitatamente alla porzione retrostante l'edificio 23 (euro 159.253,48) **incide in misura pari al 14,48%, rispetto al valore del cespite originariamente stimato.**

Con riferimento ai Lotti 6 e 7, si verifichi se siano derivati danni (con ricalcolo del prezzo a base d'asta) ... (omissis);

Lotto 6

L'avviso di vendita del 14.11.2025 con il "**Lotto 6**" individua il posto auto scoperto (catastalmente autorimessa) posto al piano interrato dell'edificio 23, con accesso dalla bretella interna che mette in collegamento la via G. Fava con l'edificio stesso (anche comunemente denominata via G. Fava).

L'area scoperta destinata a parcheggio e censita in Catasto Fabbricati del Comune di Enna al Foglio 80, mappale 771, **sub 14 non ha subito alcun danno a seguito del movimento franoso innescatosi nel versante a monte dell'edificio condominiale "Palazzina 23", nel mese di gennaio 2026, per cui non si rende necessario ricalcolare il prezzo posto a base d'asta.**

Lotto 7

L'avviso di vendita del 14.11.2025 con il "**Lotto 7**" individua il locale commerciale, posto al piano terra dell'edificio 23, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Enna al Foglio 80, mappale 771, **sub 17.**

Anche questo locale **non ha subito alcun danno a seguito del movimento franoso innescatosi nel versante a monte dell'edificio condominiale "Palazzina 23", nel**

mese di gennaio 2026, per cui non si rende necessario ricalcolare il prezzo posto a base d'asta.

Tuttavia, poiché questa unità immobiliare ricade in una porzione di edificio campita nel P.A.I. con livello di rischio **R4**, tale circostanza, **è bene che sia espressamente indicata nell'avviso di vendita per portarla a conoscenza del futuro acquirente visto che, per qualunque intervento sull'immobile, si dovrà fare sempre riferimento alle Norme tecniche del P.A.I.**

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.

Enna 13 Maggio 2026

L'Esperto

Ing. Fonte Alberto

