

19. Locale sottotetto Edificio n.24, via Libero Grassi n.20

Catasto Fabbricati – Comune di Enna – Foglio 80, mappale 8039, sub 77

Categoria catastale: C/2 (Sottotetto non abitabile)

Descrizione dell'immobile:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio a corte, composto da due edifici destinati prevalentemente a civile abitazione, sebbene siano presenti anche locali ad uso commerciale, magazzini e autorimesse. L'immobile in esame è ubicato all'interno di tale contesto e, secondo le risultanze catastali e il titolo edilizio originario ed in variante, risulta assentito come sottotetto non abitabile.

L'unità immobiliare è parte di un più ampio complesso edilizio denominato "Edifici 24 e 25", realizzato in un arco temporale compreso tra gli anni 2006 e 2010. Esso si sviluppa su sei piani fuori terra, oltre a un piano interrato destinato a box auto e magazzini, con collegamenti verticali garantiti sia da ascensore che da vano scala condominiale. La struttura portante è in conglomerato cementizio armato, con solai in laterocemento gettati in opera.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da via Libero Grassi n. 20 (edificio 24). L'immobile si sviluppa su due livelli: al quarto piano catastale (quinto fuori terra) si trovano due ampi vani principali, un ripostiglio e un bagno. Da questo livello, mediante una scala interna in ferro e legno, si accede al livello superiore (quinto catastale/sesto fuori terra), dove si trovano un ulteriore vano di dimensioni generose, un secondo bagno. A servizio dell'unità immobiliare vi è un'ampia terrazza (quinto piano fuori terra) la quale gode di una buona esposizione a sud-est e sud-ovest. Nella terrazza è allocato il vano caldaia.

L'unità immobiliare presenta una conformazione planimetrica regolare, con dimensioni interne pari a circa 111,30 m² di superficie coperta, di cui 65,70 mq al quarto piano e 45,60 mq al quinto piano, oltre all'ampio terrazzo di circa 40,75 m².

L'immobile confina a nord est con l'unità immobiliare censita in Catasto Fabbricati con il sub 73, a sud-est e a sud-ovest con la corte condominiale e a nord-ovest con l'unità immobiliare censita in Catasto Fabbricati con il sub 76. Detti confini sono stati desunti dall'elaborato planimetrico aggiornato e sono stati riscontrati anche in sede di sopralluogo.

Le finiture interne si presentano nella media: i pavimenti sono realizzati in gres porcellanato, mentre la pavimentazione della terrazza è in mattonelle tipo clinker. Le pareti interne sono tinteggiate con pittura lavabile, con rivestimenti in mattonelle di ceramica a protezione delle superfici umide nei bagni e nella zona utilizzata come angolo cottura.

Gli infissi esterni sono in legno con relativi scuri, anch'essi in legno; le porte interne sono del tipo tamburato, sempre in legno.

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

L'immobile è dotato di impianto idrico, impianto di scarico, impianto elettrico, impianto telefonico e impianto di riscaldamento alimentato con caldaia a gas metano posta sulla parete di sud-est e protetta da uno scotolare in alluminio anodizzato.

L'illuminazione e l'aerazione naturale sono garantite da superfici finestrate adeguate nella maggior parte dei locali. Fanno eccezione il bagno e il ripostiglio del piano quinto (posti entrando sulla sinistra) che risultano privi di illuminazione e ventilazione naturale, in quanto ciechi.

Al momento del sopralluogo, l'unità risultava disabitata e non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti.

L'immobile nel suo complesso si trova in condizioni di manutenzione ordinarie, tuttavia si evidenziano criticità localizzate. In particolare, sono visibili infiltrazioni e macchie di umidità sulle falde del soffitto al piano sesto, con esfoliazione della tinteggiatura, fenomeni verosimilmente riconducibili a problemi di impermeabilizzazione del manto di copertura e a scarsa efficienza del sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche (gronde e pluviali).

Anche la terrazza necessita di interventi manutentivi mirati, poiché al momento della visita è apparsa completamente priva di manutenzione e pulizia ordinaria.

Dal punto di vista documentale, non è disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), né sono presenti i certificati di conformità degli impianti tecnologici previsti dal D.M. 37/2008. Tali mancanze costituiscono elementi penalizzanti in sede di valutazione, poiché implicano la necessità, per un potenziale acquirente, di sostenere costi per la regolarizzazione e l'adeguamento alle norme vigenti.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, come evidenziato nella Tav. 9 e 9/bis, allegate alla richiesta di fiscalizzazione degli abusi edilizi, l'unità immobiliare in oggetto presenta la seguente destinazione d'uso:

- ⇒ Il quarto piano risulta destinato ad abitazione civile, pur essendo catastalmente identificato come deposito/magazzino;
- ⇒ Il quinto piano, configurato come sottotetto non abitabile; non risulta ancora interamente rappresentato nella planimetria catastale;
- ⇒ I due livelli risultano collegati verticalmente mediante una scala interna, rappresentata esclusivamente nell'elaborato grafico allegato alla documentazione di fiscalizzazione degli abusi edilizi (Tav. 9 e Tav. 9/bis). Nella planimetria catastale, invece, il collegamento verticale è indicato genericamente con la dicitura "si accede con scala a pioli". Durante il sopralluogo, è stata, invece, rilevata la presenza di una scala fissa a sezione rettangolare, non del tipo a chiocciola né corrispondente a una scala a pioli. Tale difformità tra lo stato rilevato e la rappresentazione grafica non risulta comunque rilevante ai fini urbanistico-edilizi,

Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare

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

Valutazione immobili di proprietà della Società marchese Sottolungo s.p.a. in liquidazione

Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"

non comportando variazioni nella distribuzione funzionale o nella volumetria dei locali interessati.

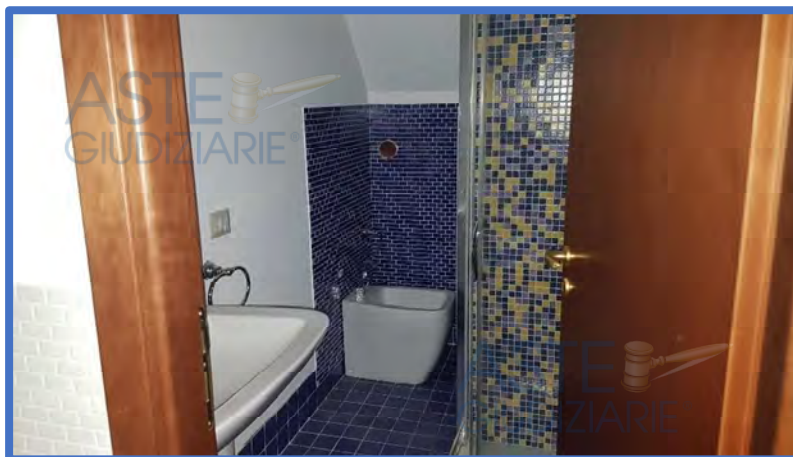
Dall'analisi della documentazione e delle planimetrie, si evince di conseguenza che, in seguito alla procedura di fiscalizzazione degli abusi edilizi, **l'unità immobiliare allo stato risulta formalmente configurata come abitazione civile al quarto piano con sottotetto non abitabile al quinto piano.**

Alla luce delle evidenze documentali e delle valutazioni tecniche effettuate, si ritiene che il sub 77 debba essere qualificato, dal punto di vista urbanistico - anche ai fini della stima - come "abitazione civile", e non come "sottotetto non abitabile", come previsto attualmente negli atti catastali (visura e planimetria).

A corredo si allega report fotografico volto a documentare lo stato attuale dell'immobile alla data del sopralluogo.



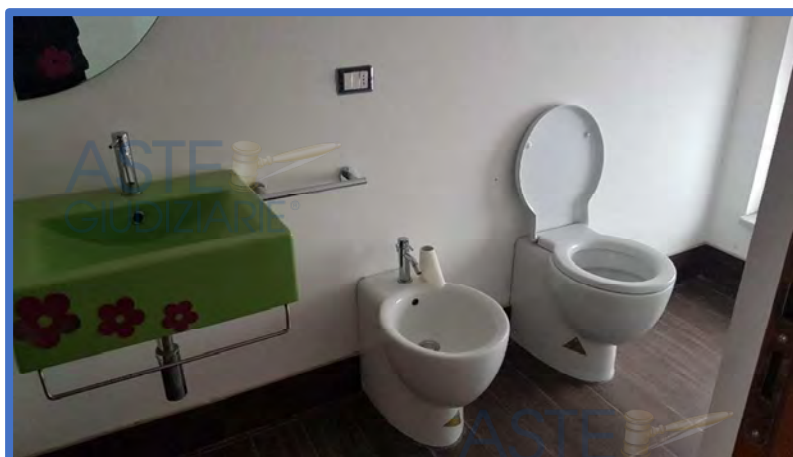
Tribunale di Enna - Sezione Fallimentare
 Procedura Fallimentare n. **13/2021** R.G. Fall.
 Valutazione immobili di proprietà della
Immobili ubicati all'interno del complesso denominato "Ennadue"



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



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



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"

20.2 Terreni urbanisticamente edificabili

La Società "ASTE GIUDIZIARIE" è proprietaria, in via esclusiva, dei terreni posti a nord-est del complesso residenziale "Ennadue", censiti in Catasto Terreni al Foglio **80**.

Per un'ordinata e sintetica descrizione (e per la suddivisione in lotti ai fini della vendita) i terreni vengono raccolti in due distinti gruppi: Gruppo A e Gruppo B; per ciascun gruppo si descrive quanto segue

N	Identificativi catastali						PRG	PORZIONE
	Foglio	Part.Illa	Categ.	Classe	Sup. Cat.	Rendita		
A	80	651	Seminativo	5	14.741	5,33	BS - C1	In parte
	80	33	Mandorleto	2	2.409	14,93	BS - C1 - E	In parte
	80	317	Mandorleto	2	2.328	5,33	C1 - E	In parte
	80	770	Seminativo	5	5.891	2,13	BS	Intero
	80	692	Seminativo	5	2.079	0,75	BS - CT	In parte
B	80	174	Sem. arb.	4	1.310	1,15	CT	Intero

◆ 20.2.A) Terreni posti nord-est della lottizzazione

Si tratta di cinque lotti di terreno contigui fra di loro, attualmente in stato di abbandono, come documentato dalle fotografie a seguire.

Durante l'ispezione effettuata i terreni si sono presentati in uno stato di completo abbandono e privi di qualunque manutenzione. Le aree risultano invase da vegetazione spontanea infestante, con presenza di alberature sparse e arbusti.

I terreni si trovano a nord rispetto agli edifici residenziali limitrofi e presentano, nella parte a monte, una recinzione perimetrale ancora visibile e in parte integra.

Dal punto di vista morfologico, le aree (fatta eccezione per la particella catastale n. 651) presentano una notevole acclività con andamento nord-sud, che incide significativamente sulla fruibilità e sull'eventuale edificabilità del suolo.

In base alla cartografia ufficiale del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) sui terreni in valutazione **sono stati mappati due dissesti geomorfologici attivi, classificati con pericolosità molto elevata - P4.**

Questa condizione rappresenta un vincolo rilevante ai fini urbanistici e di valorizzazione economica, in quanto limita fortemente la possibilità di interventi edilizi e può richiedere, in caso di futura alienazione o valorizzazione, opere di consolidamento e mitigazione del rischio idrogeologico da parte del nuovo proprietario.

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"





La particella **651** ha una morfologia pianeggiante e vi si accede tramite un cancello in ferro munito di catena e lucchetto.

All'interno del lotto di terreno è stato realizzato un ampio piazzale, attualmente in stato di completo abbandono. L'area è facilmente individuabile poiché è delimitata

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"

perimetralmente da muri di recinzione e dal cancello, che costituisce l'ingresso principale oltre che da un piazzale pavimentato. Con ragionevole certezza, si può ritenere che tale area sia stata utilizzata in passato dall' . come spazio logistico e operativo a servizio del cantiere allestito per la realizzazione del complesso residenziale denominato "Ennadue". All'interno di questa zona si rinviene, infatti, una notevole quantità di masserizie, materiali edili di vario genere, nonché un escavatore cingolato in stato di abbandono e vari manufatti oltre a una centrale di betonaggio e un impianto per il rifornimento di carburante.



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 124 di pag. 171

Dalla sovrapposizione cartografica tra l'estratto di mappa catastale (Foglio 80 del Comune di Enna) e le immagini satellitari aggiornate, è emerso che una porzione del piazzale pavimentato, in particolare quella esposta a sud-ovest, comprensiva del cancello d'ingresso e dell'area immediatamente a nord-ovest del locale tecnologico (di cui si tratterà a breve), **insiste sulla particella 701 del Foglio 80**. Questa particella di terreno non risulta di proprietà della società fallita (tanto che non è inserita nella massa attiva del fallimento), ma di un soggetto terzo, come desumibile dai dati catastali.

Alla luce di ciò, si ritiene che l'area pavimentata, compreso il cancello d'ingresso, ricadente sulla particella **701** debba essere espunta dall'oggetto di vendita, per cui il futuro acquirente sarà tenuto a verificare in loco **l'esatta delimitazione dell'area del piazzale al fine di ricondurre la porzione attualmente insistente sulla particella 701 alla disponibilità del legittimo proprietario e di mantenere in capo allo stesso solamente la parte del piazzale che ricade sulla particella 651**. Di tutto ciò se ne tiene conto in sede di valutazione del terreno (**Lotto A**), come si evince dalla successiva **Tabella O**.

Per una più chiara comprensione della collocazione del piazzale rispetto alle particelle catastali **651** e **701**, si rimanda all'immagine riportata di seguito, estratta dal portale Formaps, che evidenzia la situazione sopra descritta.



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"

Sempre all'interno di detta area, come appena accennato, sono presenti alcuni manufatti edilizi, indicati nella immagine a seguire con le lettere dalla a) alla f) che oltre a non essere censiti in mappa catastale, sono da considerarsi, **allo stato attuale, abusivi** visto che non vi sono titoli abilitati che ne hanno autorizzato la loro costruzione.



- a) **Capannone:** il manufatto è ubicato nella porzione nord-est della particella catastale n. 651 e si configura come un edificio a pianta rettangolare, con un'unica elevazione fuori terra, delle dimensioni planimetriche pari a circa 21,80 m x 11,70 m, e un'altezza interna di circa 4,60 m.

Il capannone risulta suddiviso internamente, mediante due setti murari, in tre ampi locali distinti, ciascuno dotato di accesso indipendente. I tre locali risultano accessibili, in quanto le porte scorrevoli di cui sono dotati non sono munite di serrature o sistemi di chiusura funzionanti. Considerata la configurazione e l'ampiezza degli ambienti, nonché la collocazione planimetrica, è verosimile ritenere che tali spazi fossero originariamente destinati dall'impresa fallita al ricovero dei macchinari e delle macchine operatrici impiegate in cantiere, oltre alla logistica necessaria, durante la costruzione del complesso residenziale "Ennadue".

Dal punto di vista costruttivo, l'edificio presenta tre lati realizzati in blocchetti di cemento, mentre il quarto lato risulta costituito da un muro in pietra a faccia vista, realizzato a paramento e contenimento del costone retrostante. La copertura è

costituita da una struttura in lamiera grecata su orditura metallica leggera. Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in stato di completo abbandono e all'interno si sono rinvenuti tre autoveicoli, anche questi, in evidente stato di abbandono.



- b) **Uffici – Magazzino:** a sud- est della particella 651 è stato costruito un altro manufatto che si configura come un edificio a pianta rettangolare, con un'unica elevazione fuori terra, delle dimensioni planimetriche pari a circa 23,50 m x 5,10 m, e un'altezza alla linea di gronda di circa 2,50 m.

Il manufatto risulta suddiviso internamente, mediante setti murari, in cinque ampi locali distinti, ciascuno dotato di accesso indipendente. Considerata la configurazione e l'ampiezza degli ambienti, nonché la collocazione planimetrica, è verosimile ritenere che tali spazi fossero originariamente destinati dall'impresa fallita quali uffici, officina, locali bagno magazzini durante la costruzione del complesso residenziale "Ennadue".

Dal punto di vista costruttivo, il manufatto è stato costruito in muratura con soprastante copertura a una falda con struttura in legno e soprastante pannelli in polistirene e manto di tegole.

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in stato di completo abbandono e all'interno si sono rinvenute masserizie varie prive di valore economico, riconducibili all'attività di cantiere.



- c) **Pavimentazione del piazzale:** realizzata con materiali idonei al transito di mezzi pesanti, si presenta attualmente in uno stato di completo abbandono, con evidenti segni di usura dovuti all'azione del tempo e alla mancanza di manutenzione.



- d) **locale tecnologico** a nord-ovest della particella 651 è stato costruito un altro manufatto che si configura come locale tecnologico a pianta trapezoidale, con un'unica elevazione fuori terra e un'altezza interna di circa 2,20 m. Il locale si presenta come ambiente unico, al cui interno è stato rinvenuto un gruppo

elettrogeno in avanzato stato di degrado e non più funzionante.

Dal punto di vista costruttivo, il manufatto risulta realizzato per due lati con murature in laterizio forato e per altri due lati sfruttando il muro in pietra a faccia vista, realizzato a paramento e contenimento del terrapieno retrostante.

La copertura è costituita da una struttura composta da travi in ferro e tavelloni in laterizio. Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in completo stato di abbandono, privo di manutenzione e con i segni di degrado strutturale.



Inoltre all'interno del piazzale si sono rivenuti i seguenti impianti anche questi cartograficamente non riportati in mappa catastale e da ritenersi abusivi:

- e) **Impianto rifornimento carburante:** appena varcato il cancello d'ingresso dell'area pavimentata e recintata, sulla destra si rileva la presenza di un serbatoio per lo stoccaggio di carburante, dotato di pompa per l'erogazione del combustibile. Il serbatoio è **coperto ed è protetto** da una **struttura metallica**.

In adiacenza al serbatoio è stato realizzato un **modesto manufatto**, destinato a servizio dell'impianto stesso, verosimilmente utilizzato come punto di controllo. L'intero impianto si presenta in stato di inutilizzo e degrado, e al momento del sopralluogo non risultano presenti segnalazioni di sicurezza, né elementi identificativi relativi all'autorizzazione all'uso o alla conformità normativa dell'impianto.



- f) **Centrale di betonaggio:** in prosecuzione verso est rispetto al capannone descritto al precedente punto a), e sempre all'interno della porzione nord-orientale della particella catastale n. 651, si è riscontrata la presenza di una centrale di betonaggio per la produzione di conglomerato cementizio.

L'impianto, del tipo fisso, con ragionevole certezza, veniva utilizzato per il confezionamento in situ del calcestruzzo impiegato nella realizzazione degli edifici residenziali facenti parte del complesso denominato "Enandue".

Al momento del sopralluogo, la centrale si presentava in stato di completo abbandono, priva di manutenzione, e in condizioni tali da non poterne verificare il funzionamento. La centrale che attualmente non è in esercizio, è composta dai seguenti elementi principali:

- due silos metallici verticali per lo stoccaggio del cemento;
- un nastro trasportatore per il dosaggio dei materiali;
- una tramoggia per lo stoccaggio degli inerti;
- una cabina o quadro elettrico da cui veniva gestito e controllato il ciclo di produzione.

A servizio della centrale di betonaggio, incastonata tra quest'ultima e il locale adibito a uffici e magazzini (vedi punto c)), è stata realizzata una vasca in conglomerato cementizio armato, delle dimensioni approssimative di 8,00 x 3,70 m e altezza pari a circa 4,80 m, destinata allo stoccaggio dell'acqua per la produzione del calcestruzzo. Anche questa vasca, al momento del sopralluogo, si presentava in completo stato di abbandono e con evidenti segni di degrado.