

**STUDIO DI INGEGNERIA**

ALBERTO FONTE  
 VIA CASTAGNA n. 6  
 94100 ENNA  
 ingalbertofonte@gmail.com



Oggetto	<b>Tribunale di Catania</b>
	<b>Sezione Quarta – Ufficio Fallimenti</b>
	Fallimento n. <b>04/2022</b> R.G. Fall. <i>Stima compendio immobiliare</i>

Curatela Fallimento	
---------------------	--

Giudice Delegato	<b>Dott.ssa DE BERNARDIN Lucia</b>
Curatore Fallimentare	<b>AVV. SCAVUZZO Stefania</b>
Coadiutore Tecnico	<b>Ing. Fonte Alberto</b>

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**Quarta Sezione**  
**Ufficio Fallimenti**  
Fallimento n. 04/2022 R.G.  
Giudice Delegato: Dott.ssa DE BERNARDIN Lucia  
Curatore Fallimentare: Avv. SCAVUZZO Stefania

*Relazione del coadiutore tecnico*

## **1 INDICE**

1 INTRODUZIONE	Pag.1
2. QUESITO FORMULATO CON ISTANZA DEL 06 GIUGNO 2022	Pag.1
3. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA DAL CONSULENTE	Pag.2
4 SOPRALLUOGO IMMOBILI DI PERTINENZA DEL FALLIMENTO	Pag.3
5. LIMITI DELL'INDAGINE	Pag.3
6. OBIETTIVO DELLA STIMA	Pag.4
7. CONTENUTI DELLA RELAZIONE DI STIMA	pag.4
8. DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA	Pag.4
9. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL CURATORE FALLIMENTARE	Pag.5
 <i>Individuazione degli immobili appresi alla massa fallimentare</i>	<i>Pag.5</i>
 <i>Provenienza degli immobili appresi alla massa fallimentare</i>	<i>Pag.6</i>
 <i>Trascrizioni contro e Iscrizioni contro</i>	<i>Pag.7</i>
 <i>Descrizione sintetica dei beni appresi alla massa fallimentare</i>	<i>Pag.7</i>
 <i>Rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia</i>	<i>Pag.14</i>
 <i>Criteri di stima per determinare il più probabile valore di mercato</i>	<i>Pag.14</i>
 <i>Formazione dei lotti con riferimento agli immobili appresi alla massa fallimentare</i>	<i>Pag.18</i>
 <i>Immobili locati appresi alla massa fallimentare</i>	<i>Pag.19</i>
 <i>Determinazione del valore commerciale degli immobili</i>	<i>Pag.22</i>
 <i>Valore realizzabile dalla vendita degli immobili appresi alla massa fallimentare</i>	<i>Pag.23</i>

## **2 ALLEGATI**

**Allegato A** – Estratto di mappa e visure catastali aggiornate dei terreni in valutazione

---

**Coadiutore Tecnico: Ing. Alberto Fonte**

via Castagna n. 6 – 94100 Enna

PEC: albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it

e:mail: ingalbertofonte@gmail.com

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**Quarta Sezione**

**Ufficio Fallimenti**

Fallimento n. 04/2022 R.G.

Giudice Delegato: Dott.ssa DE BERNARDIN Lucia

Curatore Fallimentare: Avv. SCAVUZZO Stefania

*Relazione del coadiutore tecnico*

**Allegato B** – Planimetria catastale del locale tecnologico Foglio 13 mappale 195

**Allegato C** – Certificato di destinazione urbanistica n. 190/2023 rilasciato dal Comune di Enna in data 30 maggio 2023

**Allegato D** - Determina del Dirigente del Settore 8° della Provincia Regionale di Enna (oggi Libero Consorzio Comunale di Enna) n. 109 del 03 ottobre 2013

**Allegato E** - D.A. n. 55/gab del 30 aprile 2009

**Allegato F** - verbale delle attività di inventario e sopralluogo del 20 luglio 2022

Enna 31 luglio 2023

Il coadiutore tecnico  
Ing. Alberto Fonte



---

**Coadiutore Tecnico: Ing. Alberto Fonte**

via Castagna n. 6 – 94100 Enna

PEC: albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it

e:mail: ingalbertofonte@gmail.com



**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**Quarta Sezione**  
**Ufficio Fallimenti**  
Fallimento n. 04/2022 R.G.  
Giudice Delegato: Dott.ssa DE BERNARDIN Lucia  
Curatore Fallimentare: Avv. SCAVUZZO Stefania

Relazione del coadiutore tecnico

## **CONSULENZA TECNICA**

Fallimento n. **04/2022** R.G.

### **FALLIMENTO I.M.E. S.r.l.**

#### **1. INTRODUZIONE**

Con istanza del **06 giugno 2022** il Curatore Fallimentare, Avv. Stefania Scavuzzo; ha richiesto al Giudice Delegato, Dott.ssa Lucia De Bernardin, l'autorizzazione a nominare lo scrivente, Ing. Fonte Alberto, quale coadiutore tecnico della procedura fallimentare, *al fine di procedere alla stima tecnica del terreno di proprietà della Società fallita* annotato in Catasto Terreni del Comune di Enna al **Foglio 13 particelle 194 e 195** (già particella 165 suddivisa in sub porzioni 165/AA e 165/AB) e al **Foglio 13 particelle; 90; 91/AA; 91/AB, 122; 147/AA; 147/AB.**

Ottenuta l'autorizzazione il Curatore Fallimentare invitava lo scrivente a redigere perizia di stima dei terreni sopra indicati, nonché a redigere, separatamente e una volta acquisito, l'impianto di proprietà della Società fallita che si trova all'interno del capannone di proprietà della Società

#### **2. QUESITO FORMUALTO CON ISTANZA DEL 06 GIUGNO 2022**

Procedere alla stima dei beni acquisiti al fallimento composti da:

##### **A) Terreni**

- 1) terreno di proprietà della Società fallita annotato in Catasto Terreni del Comune di Enna al **Foglio 13 particelle 194 e 195 (ente urbano - cabina)** (già particella 165 divisa in porzioni 165/AA e 165/AB);
- 2) terreno di proprietà della Società fallita annotato in Catasto Terreni del Comune di Enna al **Foglio 13 particelle; 90; 91/AA; 91/AB, 122; 147/AA; 147/AB.**

---

**Coadiutore Tecnico: Ing. Alberto Fonte**  
via Castagna n. 6 – 94100 Enna  
PEC: albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it  
e:mail: ingalbertofonte@gmail.com

## B) Impianti

**Impianto di finitura superficiale di laterizi cotti** composto dai seguenti macchinari: caricatore, allineatore, ribaltatore, calibratore, levigatrice, tagliatrice (a 90° gradi e inclinata), burattatrici, nastri di collegamento, quadri elettrici, impianto idrico, soffiatori, cinghie traslatrici ed essiccatori muniti di camini per espulsione dei fumi, vasca siliconatrice a nastro posta fra i due essiccatori, confezionatrice su nastro o su postazioni, sabbiatrice.

### 3. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA DAL CONSULENTE

Per potere adempiere al mandato conferitogli lo scrivente ha acquisito la seguente documentazione:

- 1) Visure catastali aggiornate degli immobili (terreni e fabbricati) ed estratto di mappa del **Foglio 13** del Comune di Enna, ove ricadono i terreni da stimare [cfr **Allegato A**];
- 2) Planimetria catastale dell'immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Enna al **Foglio 13** mappale **195** [cfr **Allegato B**];
- 3) certificato di destinazione urbanistica n. **190/2023** rilasciato dal Comune di Enna in data **30 maggio 2023** [cfr **Allegato C**];
- 4) Determina del Dirigente del Settore 8° della Provincia Regionale di Enna (oggi Libero Consorzio Comunale di Enna) n. 109 del **03 ottobre 2013** con la quale è stato approvato il progetto per il recupero ambientale di un sito adiacente l'ex impianto I.M.E., mediante utilizzo di rifiuti non pericolosi, ai sensi dell'art. 5 del D.M. 05 febbraio 1998 e ss.mm.ii. nonché ai sensi del D.A. ARTA n. 1053 del 22.09.2003 e ss.mm.ii. introdotte con D.A. ARTA n. 1241 del 27.10.2013, presentato dalla Società [redacted] e che interessa il lotto di terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Enna al **Foglio 13 particella 165** c.da Grada – Scalo ferroviario [cfr **Allegato D**].

ed ha preso visione della seguente ulteriore documentazione:

- 5) contratto di locazione del **23 gennaio 2009** autenticato nelle firme dal Notaio Adele Giunta, iscritta al Collegio Notarile di Catania Rep.81096 Racc. 11530, registrato a Catania il 09 febbraio 2009 al n. 2717 e trascritto a Enna il 20 febbraio 2009 ai n.ri 2048/1652, con il quale la [redacted] ha concesso in locazione alla [redacted] il lotto di terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Enna al **Foglio 13 particella 165**, ricadente in zona "D2" – produttivo industriale del P.R.G. vigente al momento della locazione;
- 6) autorizzazione edilizia n.**82/1996** rilasciata dal Comune di Enna in data **20 maggio 1996**;
- 7) autorizzazione sismica prot. n. 7692 gruppo 3/6 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Enna il giorno **01 luglio 1996**;

#### 4. SOPRALLUOGO IMMOBILI DI PERTINENZA DEL FALLIMENTO

Il giorno **20 luglio 2022** a partire dalle ore 10:30 lo scrivente, in uno al Curatore Fallimentare Avv. Stefania Scavuzzo, al Dott. Carmelo Lentini Funzionario Giudiziario, Direttore della Cancelleria Fallimentare Tribunale di Enna, al Dott. [REDACTED] liquidatore e rappresentante legale della [REDACTED] geom. [REDACTED] era presente presso i terreni della Società fallita, siti in Enna, strada provinciale n.3, Scalo Ferroviario.

All'incontro erano, altresì, presenti l'Avv. Marianna Bennati Curatore Fallimentare del fallimento della [REDACTED] e il Dott. Antonio Marcello Marino.

In quella sede si è proceduto alle operazioni di inventario dei beni di proprietà della Società fallita a partire dall'impianto di finitura superficiale di laterizi cotti, che era custodito all'interno dell'opificio di proprietà della Società (anche questa fallita) [REDACTED]

Ultimata l'ispezione del suddetto impianto, le cui componenti principali sono state riportate nel "Verbale di Inventario", si è proceduto a identificare e ispezionare i terreni di proprietà della Società fallita, identificati in Catasto Terreni al Foglio **13** particelle **194; 90; 91; 122 e 147**, in uno al manufatto censito in Catasto Fabbricati sempre del Comune di Enna, al Foglio **13** mappale **195**, eseguendo rilievi fotografici.

Al momento del sopralluogo il terreno in parte risultava agricolo e in parte pavimentato con asfalto. Inoltre, si appurava che sul terreno (particella 194) insiste una stazione di pompaggio della [REDACTED] e in prossimità dello stesso il locale "locale tecnologico" recintato e riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 13 mappale 195.

Anche di questo manufatto, che si compone di tre locali indipendenti fra di loro con accesso solamente dall'esterno, è stato eseguito un rilievo fotografico sia all'interno che all'esterno.

Le attività di inventario e sopralluogo si sono chiuse alle ore 12:21, con la stesura del verbale che è stato firmato dai presenti intervenuti al sopralluogo [cfr **Allegato F**].

Nel corso delle operazioni di inventario lo scrivente ha preso appunti in separato foglio, al fine di acquisire le necessarie informazioni per procedere alla valutazione dei beni di proprietà della Società fallita [REDACTED]

#### 5. LIMITI DELL'INDAGINE

La valutazione dei cespiti appresi alla massa fallimentare tiene conto dei seguenti limiti di indagine:

- parte dei documenti analizzati sono stati forniti dalla curatela fallimentare, mentre altri sono stati acquisiti direttamente dallo scrivente;
- la misurazione delle consistenze edilizie dei beni è stata rilevata dalle visure e planimetrie catastali, e non è stata oggetto di valutazione da parte del valutatore;
- le analisi, di tipo visivo, sono state effettuate sulle porzioni degli immobili ispezionabili e

accessibili, eventuali aree non ispezionabili visivamente e/o non accessibili non sono state oggetto di verifica;

- i dati e la documentazione forniti dalla curatela fallimentare vengono presi in considerazione dallo scrivente, senza procedere ad un'autonoma verifica dovendosi ritenere veritieri.

## 6. OBIETTIVO DELLA STIMA

Scopo della perizia è quello valutare i beni immobili appresi alla massa fallimentare, ubicati a Enna, in c.da Grada Scalo ferroviario, previa identificazione degli stessi e verifica della conformità in materia urbanistico-edilizia e catastale.

La valutazione che si rassegna, partendo dal più probabile valore di mercato, giungerà al possibile valore di realizzo, applicando delle detrazioni che tengono conto delle spese che eventualmente sono a carico della proprietà (es. eventuali sanatorie, regolarizzazione di pratiche catastali ed edilizie, spese di manutenzione, spese di adeguamento delle strutture, ecc...) e considerando un'ulteriore riduzione del 5% per tenere conto che **la vendita avviene in assenza della garanzia per vizi del bene**.

Il valore così ottenuto, prima di essere rassegnato definitivamente, sarà arrotondato (per difetto) alle migliaia di euro.

La stima che si offre indica solamente "un valore dell'asset immobiliare" e non offre un "ventaglio" di prezzi, in quanto lo scopo della perizia si concretizza solamente se si giunge a valori certi e univoci.

**È esclusa dalla presente stima la valutazione dell'impianto di finitura superficiale di laterizi cotti, che sarà possibile solo dopo avere acquisito i dati "minimi" per procedere a una corretta valutazione.**

## 7. CONTENUTI DELLA RELAZIONE DI STIMA

Nella presente perizia di stima vengono descritti:

1. i beni immobili (terreni, fabbricati) appresi alla massa fallimentare;
2. i criteri di valutazione adottati in relazione alle categorie dei beni che compongono l'asset immobiliare;
3. le modalità seguite per la stima dei beni immobili.

Infine, sarà rassegnato il valore di mercato realizzabile **indicando il valore massimo, presumibile** dando risposta ai quesiti formulati dal Curatore fallimentare.

## 8. DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA

Trattandosi di procedura fallimentare la stima che si offre al Tribunale di Catania non va riferita al momento attuale ma a quello presumibile in cui i beni vengono alienati.

Nella procedura fallimentare, non è stato indicato alcun riferimento temporale, per cui si ipotizza che il “realizzo” possa avvenire, al massimo, entro dodici/diciotto mesi dal deposito della presente perizia.

Tenuto conto del breve arco temporale preso in considerazione *dodici/diciotto mesi* per la vendita del compendio immobiliare, **si ritiene che la stima possa essere redatta facendo riferimento ai dati all’attualità, senza considerare alcuna ulteriore maggiorazione/deprezzamento che tenga conto del disallineamento fra il momento della “stima” e il momento del “realizzo”.**

Infatti, la fisiologica immobilità del mercato immobiliare e le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare, fanno sì che in un arco temporale così breve (dodici/diciotto mesi) non vi siano delle sensibili e significative oscillazioni nelle quotazioni immobiliari che possano incidere significativamente sul valore del compendio immobiliare da stimare.

## 9. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL CURATORE FALLIMENTARE

 Individuazione degli immobili (fabbricati e terreni) appresi alla massa fallimentare

Gli immobili della Società fallita I.M.E. S.r.l. sono i seguenti:

- 1) Appezamento di terreno sito in Enna, annotato in Catasto Terreni al Foglio **13** particella **90**, uliveto di 3° classe, complessivamente 750 mq<sup>1</sup>, R.D. euro 1,74 R.A. euro 1,16;
- 2) Appezamento di terreno sito in Enna, annotato in Catasto Terreni al Foglio **13** particella **91**, divisa in due porzioni, complessivamente 2.520 mq, R.D. euro 8,63 R.A. euro 4,03:
  - Porzione **AA** uliveto di 3° classe esteso 2.031 mq, R.D. euro 4,72 R.A. euro 3,15;
  - Porzione **AB** seminativo arborato di 2° classe esteso 489 mq, R.D. euro 3,91 R.A. euro 0,88;
- 3) Appezamento di terreno sito in Enna, annotato in Catasto Terreni al Foglio **13** particella **122**, uliveto di 3° classe, complessivamente 1.320 mq, R.D. euro 3,07 R.A. euro 2,05;
- 4) Appezamento di terreno sito in Enna, annotato in Catasto Terreni al Foglio **13** particella **147**, divisa in due porzioni, complessivamente 4.400 mq, R.D. euro 14,75 R.A. euro 6,07:
  - Porzione **AA** uliveto di 3° classe esteso 2.941 mq, R.D. euro 6,84 R.A. euro 4,56;
  - Porzione **AB** seminativo di 2° classe esteso 1.459 mq, R.D. euro 7,91 R.A. euro 1,51;
- 5) Appezamento di terreno sito in Enna, annotato in Catasto Terreni al Foglio **13** particella **194**, uliveto di 1° classe, complessivamente 50.919 mq, R.D. euro 328,72 R.A. euro 184,08.
- 6) Opificio (cabina gas metano), censito in Catasto Fabbricati del Comune di Enna al Foglio **13**

---

<sup>1</sup> Secondo quanto riportato nella visura la particella 90 comprende anche la superficie della particella 89 per demolizione totale del F.R.

mappale **195**, via Strada Provinciale n. 3 Misericordia - Scalo ferroviario snc, piano terra, categoria D1, rendita euro 230,00.

Per allineare l'attuale dato catastale a quello indicato nelle precedenti perizie e nel contratto di locazione del 23 gennaio 2009 si rappresenta che, a seguito dell'inserimento in mappa della cabina del gas metano (mappale 195) è stata soppressa l'originaria particella 165, estesa ha 5.10.64, e sono state costituite due nuove particelle:

- la **194** che individua il terreno esteso ha 5.09.19;
- la **195** che individua il manufatto, con una area d'impronta di 145 mq.



**Per una dettagliata individuazione di ciascun cespite appreso alla massa fallimentare e delle relative vicende catastali si rimanda alla Relazione notarile che sarà rassegnata dal Notaio Anna Brigandì, all'uopo incaricata dal Curatore Fallimentare.**

 *Provenienza degli immobili (fabbricati e terreni) appresi alla massa fallimentare*

I fabbricati e i terreni sopra elencati sono pervenuti alla I.M.E. come segue:

- Gli immobili elencati ai precedenti numeri 1); 2); 3) e 4) – terreni siti in territorio di Enna al **Foglio 13 particelle 90** (nascente dalla fusione della originaria particella 90 con la particella 89) – **91 – 122 e 147** sono pervenuti alla Società fallita per acquisto da potere

delle signore [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] 66, con atto di vendita ricevuto in data **03 febbraio 2006** dal Notaio Azzia Filippo da Catania Rep. 13761 e trascritto a Enna in data 03 marzo 2006, ai nn. 2885/1966;

- Gli immobili elencati ai precedenti numeri 5) e 6) – **Foglio 13 particelle 194 e 195** ricadenti in territorio del Comune di Enna – nella loro originaria identificazione catastale al Foglio 13 particella 165 -, sono pervenuti alla Società fallita per acquisto da potere della Società “[REDACTED]”, con sede in [REDACTED] con atto di vendita ricevuto in data **23 gennaio 2009** da Notaio Giunta Adele da Paternò Rep. 81095 e trascritto a Enna il 20 febbraio 2009, ai nn. 2047/1651.

In ogni caso, per una ulteriore e più approfondita verifica della prominenza degli immobili si rimanda alla **Relazione notarile che sarà rassegnata dal Notaio Anna Brigandi, all'uopo incaricata dal Curatore Fallimentare.**

 *Trascrizioni contro e iscrizioni contro*

Per quanto riguarda le trascrizioni contro e le iscrizioni contro la [REDACTED] si rimanda alla relazione notarile che sarà depositata dal Notaio Anna Brigandi laddove **saranno puntualmente elencate** tutte le trascrizioni contro e le iscrizioni contro la Società fallita.

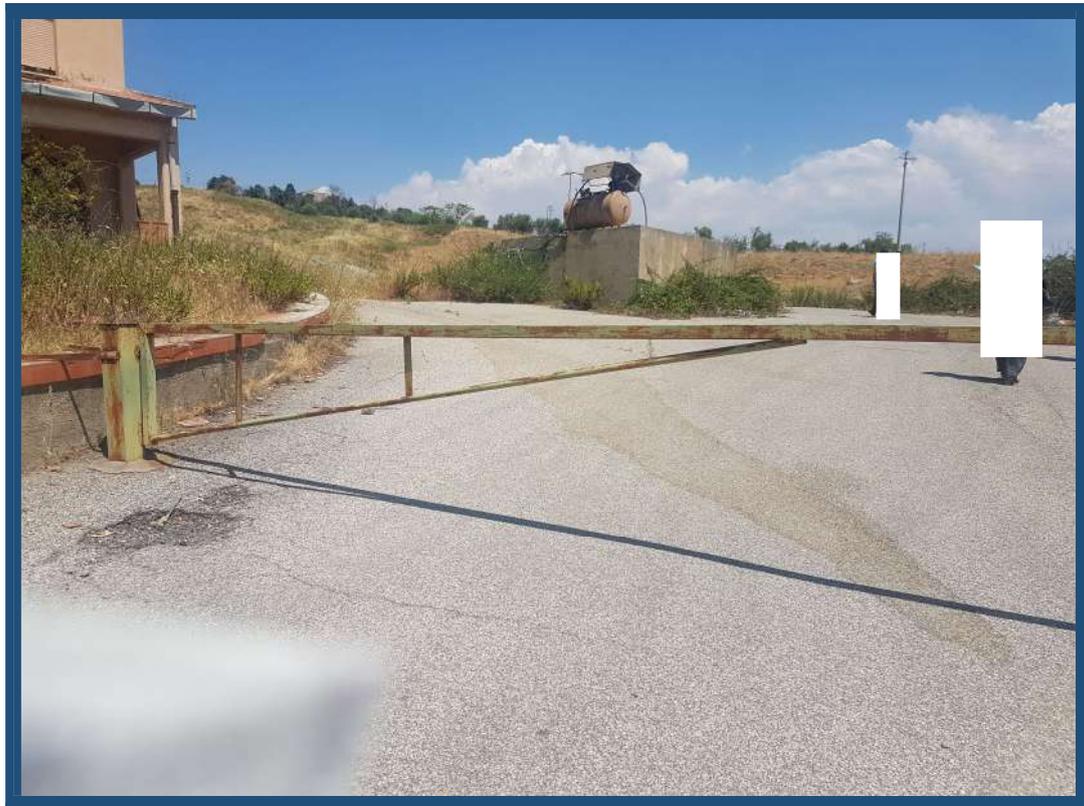
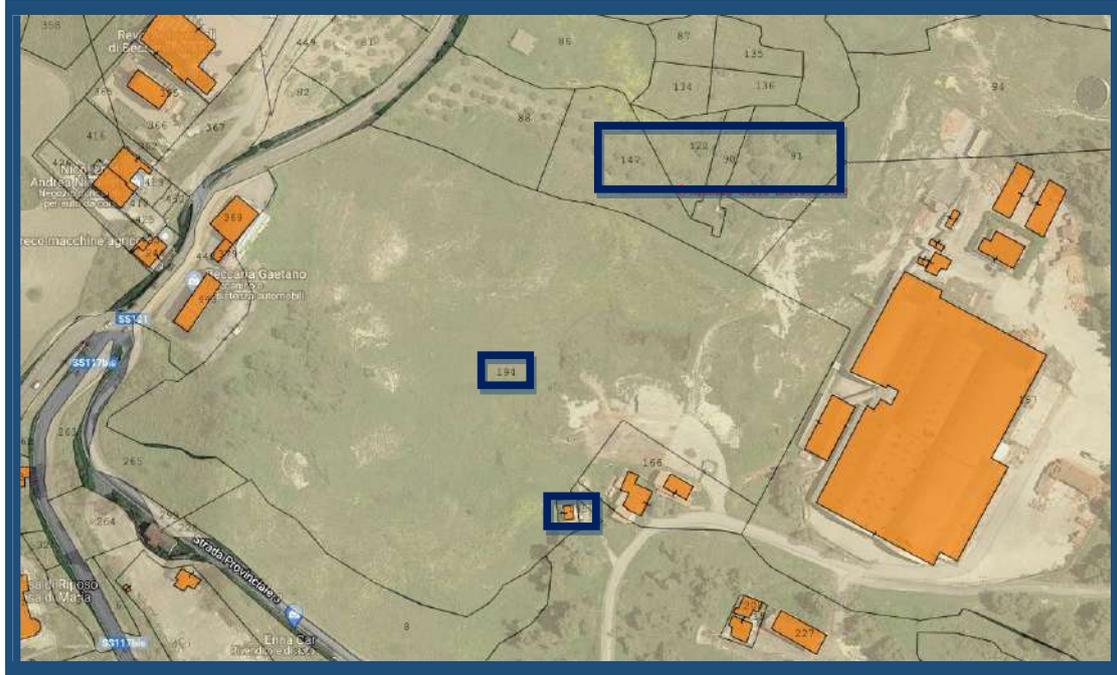
 *Descrizione sintetica dei beni immobili appresi alla massa fallimentare*

Il compendio immobiliare di proprietà della Società fallita (oggi) è composto da cinque spezzoni di terra tutti confinanti fra di loro anche se, il fondo identificato con la particella 194 non è in diretta comunicazione con gli altri quattro spezzoni di terra annotati con le particelle 91;90;122 e 147 che, invece, sono in diretta comunicazione fra di loro, visto che sui luoghi non si rinviene più la strada rappresentata nell'estratto di mappa originario del Foglio 13 (tratteggio a china di colore nero) che, dopo avere attraversato la particella 165 (oggi 194), si sviluppava a confine con la stessa particella 165 e le particella 147 e 88.

Al fondo identificato con la particella 194 (ex particella 165) si accede dalla strada Provinciale 3 – strada che, partendo dall'incrocio con la SS 121 e la SS 117/bis, conduce al vecchio scalo ferroviario di Enna.

L'ingresso è delimitato da una barra in ferro che, al momento del sopralluogo, risultava chiusa.

Superata la sbarra in ferro, la strada in conglomerato bituminoso prosegue in direzione nord-ovest, lambendo l'ingresso dell'area recintata ove insiste la cabina realizzata con struttura in conglomerato cementizio armato, mappale 195 (derivato dal frazionamento della particella 165).



La cabina, delle dimensioni in pianta di 7,10 x 5,00 metri, è ubicata all'interno del lotto di terreno di proprietà della Società fallita in una zona prossima al punto di consegna del gas da parte della [REDACTED].

Il manufatto è stato realizzato su una platea rettangolare, opportunamente recintata, con muri perimetrali in muratura di mattoni pieni e la copertura con struttura del tipo leggero composta da lastre in fibro-cemento e travetti.

All'interno della cabina sono stati ricavati tre locali fra di loro non comunicanti: un primo locale destinato a vano caldaia, un secondo locale destinato alla strumentazione di misura e un terzo locale ospita l'impianto di riduzione di pressione del gas metano. L'accesso ai tre ambienti avviene direttamente dall'esterno attraverso tre distinte porte metalliche.

La cabina è stata costruita in forza dell'autorizzazione edilizia n. **82/1996**, ex art. 10 della Legge regionale n. 37/1985, rilasciata al Comune di Enna il **20 maggio 1996** alla ditta [REDACTED] e in forza dell'autorizzazione n. **7692** Gruppo 3/6 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Enna in data **01 luglio 1996**, ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 64/1974.

La stessa cabina risulta censita in mappa al **Foglio 13 mappale 195**, categoria D1.



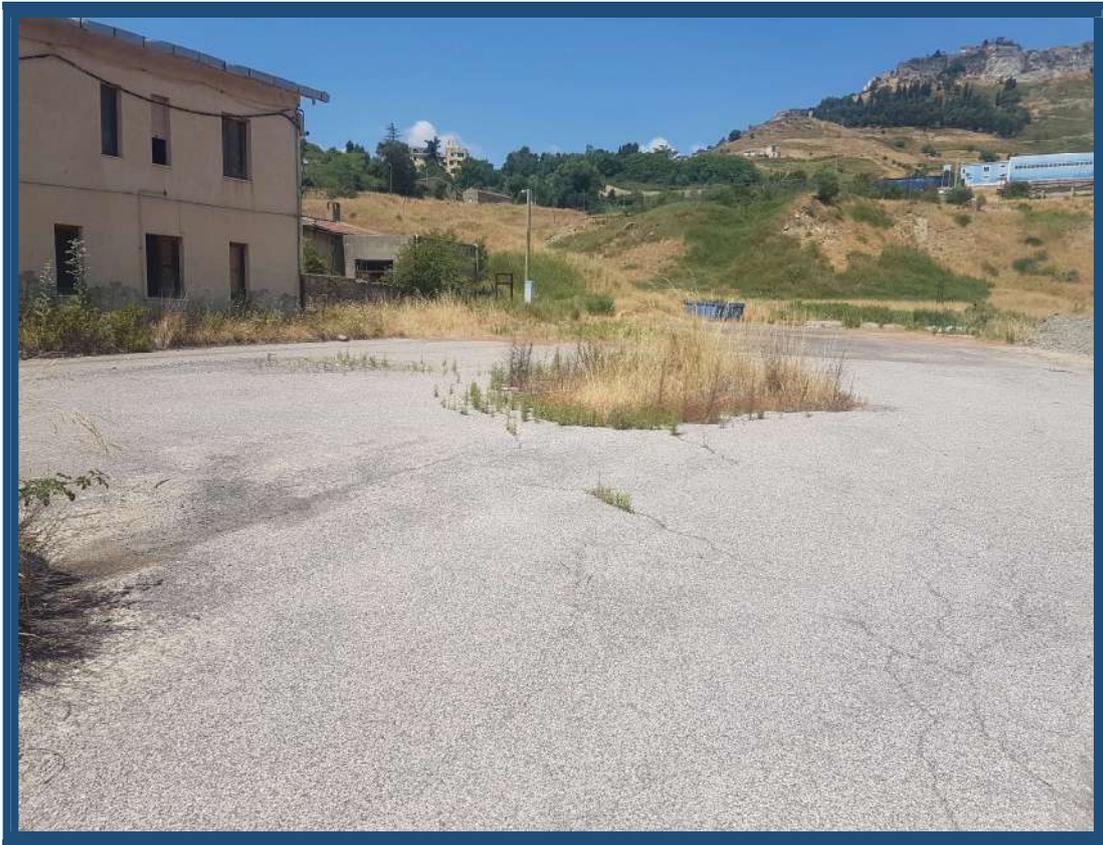




A poca di stanza da questa cabina si rinviene la cabina di manovra di proprietà della [redacted] rete gas che poggia su una zattera in conglomerato cementizio delle dimensioni in pianta 3,50 x 3,50 metri, recintata su tutti e quattro i lati. Per detta cabina, che insiste sul terreno identificato con la particella 194 (ex particella 165) di proprietà della [redacted] dalla documentazione in visione e acquisita dallo scrivente, **non risulta formalizzata alcuna servitù in favore della** [redacted].



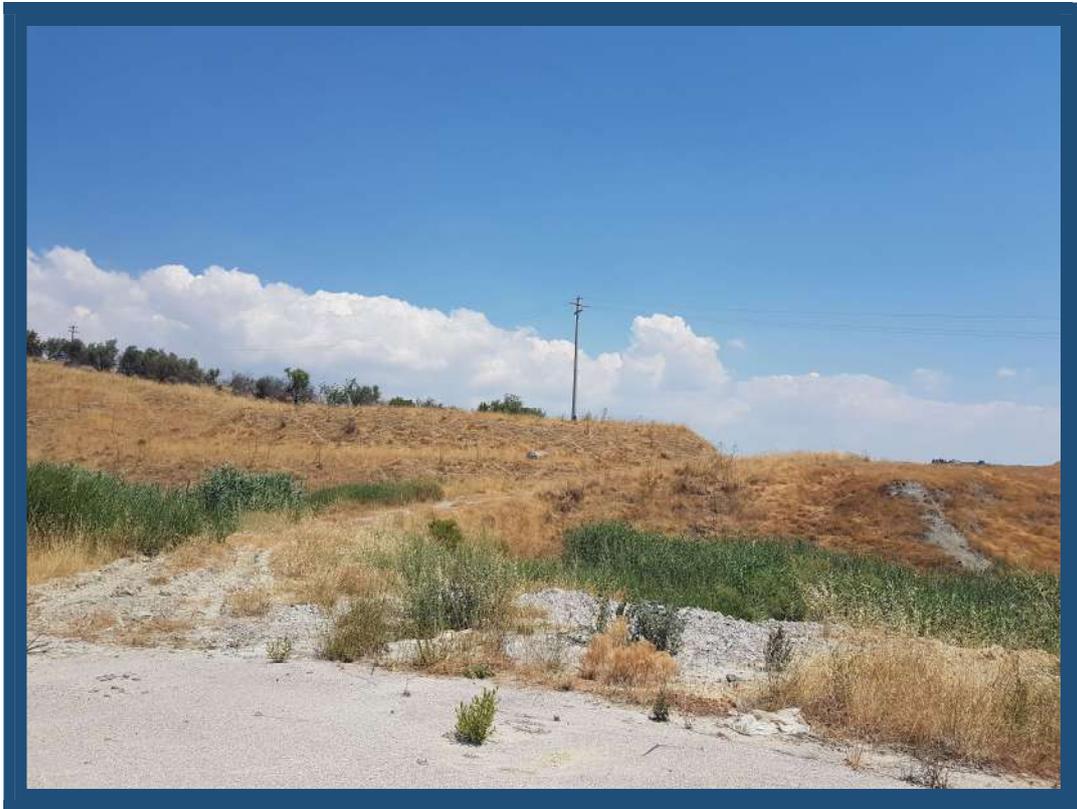
Superata la cabina di manovra e in prossimità della stessa esiste un ampio piazzale in parte pavimentato in conglomerato bituminoso, mentre il restante terreno (particella 194) si presenta in stato di abbandono.



A nord-est del piazzale si rinviene il terreno identificato con la particella 194 (originata dal frazionamento della particella 165 per l'inserimento in mappa della cabina) che è attraversato da un impluvio che proviene da monte e che raccoglie l'acqua piovana dei terreni soprastanti.

A ovest del terreno insiste una scarpata con dislivello di circa 30 metri, mentre a nord esiste un'altra scarpata con dislivello di circa 10 metri.

Su una porzione di detto terreno si rinviene un accatastamento disordinato, su più livelli, di materiale argilloso, al quale si accede attraverso una stradella ricavata nella stessa argilla. Parte dell'argilla è ricoperta da vegetazione spontanea. Il banco di argilla rispetto al piazzale ha un'altezza di circa 4,00 metri e di circa 7,00 dalla zona più a valle.



A nord dell'appezzamento di terreno incolto identificato con la particella 194 (ex 165) si rinvencono gli altri lotti di terreno contigui fra di loro di proprietà della Società fallita, annotati in Catasto Terreni al **Foglio 13** particelle **147; 122; 90 e 91**. Sui luoghi i quattro appezzamenti di terreno si presentano con un unico lotto di terra sul quale è impiantato un uliveto in stato di abbandono.

Il fondo identificato con le quattro citate particelle di terreno si presenta intercluso, poiché non vi è un accesso diretto alla pubblica via, tanto che per accedere allo stesso **è stata costituita, con sentenza della Corte di Appello di Caltanissetta n.39/2022 del 21 febbraio 2022, una servitù di passaggio su terreno di proprietà di**  (foglio 14 particella 336) in favore dei fondi di proprietà della Società fallita identificati al **Foglio 13** particelle **89** (oggi accorpata alla particella 90); **90 e 91**; oltre alla particella 94 di proprietà di altra ditta<sup>2</sup> **e il relativo credito per l'indennizzo è stato già ammesso al passivo del fallimento.**

Sui terreni annotati in Catasto Terreni del Comune di Enna al Foglio 13 particelle 90; 91; 122 e 147, non insiste alcun manufatto edilizio.

---

<sup>2</sup> Società Industrie Laterizi Sicilia (I.L.S.) S.r.l. con sede in Adrano, giusta atto del 26/01/2010 a rogito del Notaio PITTELLA Arturo di Catania, Rep. n. 82008.

- ✚ *Rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia degli immobili appresi alla massa fallimentare*

### **Conformità edilizia**

L'unico manufatto che si rinviene sugli appezzamenti di terreno di proprietà della Società fallita è la cabina di riduzione del metano realizzata a servizio dello stabilimento industriale della   identificata in Catasto Fabbricati con il **mappale 195** (ex particella 165) del **Foglio 13** del Comune di Enna.

La struttura risulta assistita da regolare autorizzazione edilizia n. 82/1996 rilasciata dal Comune di Enna in data 20 maggio 1996 e per le strutture da autorizzazione sismica prot. n. 7692 gruppo 3/6, rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Enna in data 01 luglio 1996.

**Le dimensioni della cabina, la sua distribuzione interna e la destinazione d'uso sono conformi ai titoli abilitativi rilasciati dagli Enti sopracitati.**

### **Conformità catastale**

Da un confronto fra la planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Enna – e lo stato attuale, **non si riscontrano difformità.**

- ✚ *Criteri di stima per determinare il più probabile valore di mercato*

Per una migliore lettura dell'elaborato di stima i beni immobili che compongono la massa fallimentare vengono suddivisi in due gruppi:

- A. Terreni
- B. Fabbricati

### **A. Stima dei Terreni**

I terreni, in genere, esplicano la loro utilità per un tempo praticamente infinito, pertanto i costi storici di acquisizione hanno in genere un'importanza praticamente nulla ai fini della determinazione del valore attuale. Valore questo che, pertanto, viene determinato attraverso il criterio di stima sintetico – comparativo a prezzi unitari di mercato. Ciò equivale a ricercare i prezzi che vengono praticati in zona nel libero comune commercio dei terreni in regime di ordinarietà e tra liberi venditori e liberi compratori, reperendo inoltre i dati essenziali dalle contrattazioni attuali in zone omologhe e che abbiano, soprattutto, condizioni intrinseche ed estrinseche molto vicine o similari al bene oggetto di valutazione.

Nel caso in esame, dal certificato di destinazione urbanistica n.**190/2023** rilasciato dal Comune di Enna in data **30 maggio 2023** emerge che tutti gli appezzamenti di terreno appresi alla massa fallimentare ricadono:

- ❖ nel **P.R.G. vigente (anno 1978)** in zona "**D2**", ad eccezione di una modesta porzione del lotto di terreno identificato con la particella 90 che ricade in zona "Verde di Rispetto".

Superficie, quest'ultima, che non è stata quantificata nel medesimo C.D.U.

Secondo le previsioni del **P.R.G. vigente** l'area è soggetta a vincolo di "Aree Boscate" limitatamente alla particella 194 e a vincolo "Idrogeologico" su tutte le particelle di terreno di proprietà della Società fallita.

- ❖ nel **P.R.G. adottato (anno 2017)** con deliberazione del Commissario ad Acta n 108 del 05/12/2017, **reso esecutivo per intervenuta decorrenza dei termini** di cui all'art. 54, comma 3, della L.R. 13 agosto 2020 n. 19, come modificato dall'art. 5, comma 2, lett b) P.1 della L.R. 30 dicembre 2020 n. 36 e **in attesa di ratifica da parte del Consiglio Comunale**, ricadono in zona omogena "**D2**", ad eccezione di una modesta porzione del lotto di terreno identificato con la particella 90 che ricade in area di "verde agricolo". Superficie che non viene quantificata nel medesimo C.D.U.

La zona secondo le previsioni del **P.R.G. adottato** è soggetta solamente a vincolo di "Aree Boscate" limitatamente alla particella 194. Invero, a giudizio dello scrivente, su tutte le particelle di terreno **dovrebbe continuare a gravare il vincolo "Idrogeologico"** ex R.D. Legge 3267/1923.

In considerazione, pertanto, della zonizzazione dell'area - D2 "Produttivo Industriale" - ad eccezione di una minima porzione che ricade nel P.R.G. vigente in zona di rispetto e nel P.R.G. adottato in zona agricola "E" - ai fini della stima del compendio immobiliare **i terreni si considerano a destinazione "produttivo industriale"**.

Per la valutazione di detti terreni, lo scrivente fa riferimento e prende spunto dai valori forniti dall'Assessorato Regionale dell'industria che con D.A. n. 55/gab del 30 aprile 2009 [vedasi **Allegato E**] che ha fissato i prezzi di vendita dei terreni industriali nell'ambito degli agglomerati di pertinenza dei Consorzi A.S.I. **Per la Provincia di Enna il prezzo di vendita è stato fissato in 11,62 euro/mq.**

Partendo da questo dato e in considerazione che:

- ⇒ l'area ove insistono i terreni non ricade nell'area industriale del Dittaino ma in un'area che dista circa 25 chilometri, prossima al vecchio scalo ferroviario di Enna;
- ⇒ nella zona insistono dei manufatti a destinazione industriale attualmente dismessi, poiché le Società che li gestivano sono fallite;
- ⇒ la zona in cui insistono i terreni è priva delle opere di urbanizzazione primaria, diversamente da quanto avviene per l'area industriale del Dittaino, laddove sono presenti;
- ⇒ i terreni di proprietà della Società fallita per la loro conformazione, la loro morfologia, la loro posizione non si prestano ad attività di tipo industriale tanto è vero che, sebbene l'originaria particella 165 del Foglio 13 (oggi particelle 194 e 195) sia stata concessa in locazione trentennale alla Società Ambiente E Energia S.r.l. per la gestione di una discarica per lo smaltimento permanente dei rifiuti, **questa non è stata mai avviata**, non essendovi sul posto "evidenze" che dimostrano il contrario;
- ⇒ negli spezzoni di terra annotati con le particelle 90; 91; 122 e 147 risulta impiantato un

uliveto ad eccezione della porzione AB della particella 147 – 1.459 mq – e della porzione AB della particella 91 – 489 mq -che risultano la prima a seminativo di 2<sup>a</sup> classe e la seconda a seminativo arborato di 2<sup>a</sup> classe; mentre nella particella 194 non si trovano impiantati alberi, sebbene catastalmente sia ancora classificata come uliveto di 1<sup>a</sup> classe;

a giudizio dello scrivente, al valore unitario indicato dal D.A. 55/Gab/2009 – 11,62 €/mq - va prudenzialmente applicata una riduzione del 30%, **per cui si ritiene equo considerare un prezzo di euro 8,13 al metro quadrato.**

### **B. Stima della cabina**

La “specificità” dell’unico manufatto presente al quale è stata attribuita una destinazione d’uso che rientra nella categoria catastale “D”, quindi immobile con caratteristiche “non ordinarie” che non è suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, fa comprendere come da un punto di vista strettamente commerciale non è possibile una omologazione con il contesto generale del mercato immobiliare. Infatti, si tratta di una cabina di riduzione del metano realizzata a servizio dello stabilimento industriale che (a suo tempo) produceva manufatti in laterizio per l’edilizia.

Ciò, porterebbe ad avanzare una ipotesi di riconversione del manufatto considerata l’assenza di un mercato industriale nella zona che mira all’uso della cabina per lo scopo alla quale è stata destinata, ma ciò contrasterebbe con le norme del P.R.G. del Comune di Enna, visto che il manufatto ricade in “area industriale” zona “D2”, del P.R.G. adottato con deliberazione del Commissario ad Acta n. 108/2017, normata dall’art. 59 delle N.T.A.

#### **Art. 59**

##### **Zone D2: aree per attività produttive industriali**

1. Nelle zone D2 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro ed risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia e nuova edificazione, è ammesso il mutamento di destinazione d'uso con l'installazione di nuovi impianti industriali. Sono consentite anche attività di autodemolizione e rottamazione di materiali ferrosi e non ferrosi.
2. Gli interventi di nuova edificazione sono soggetti a preventiva pianificazione urbanistica esecutiva, volta a distinguere le aree per i servizi pubblici e quelli relativi all’attività produttiva, le strutture di vendita all’ingrosso, gli impianti e le aree produttive, qualora la superficie d’intervento sia superiore ai 10.000 mq e si preveda l’insediamento di più di un impianto autonomo. Le superfici destinate a servizi pubblici sono quelle normate dalle vigenti leggi in materia. Sono fatte salve le destinazioni d'uso degli edifici o delle aree esistenti.
3. Gli interventi di nuova edificazione saranno regolati dai seguenti parametri:
  - a) lotto minimo mq. 4.000;
  - b) rapporto di copertura non superiore al 40%;
  - c) altezza massima ml. 10, quest'ultimo parametro può essere derogato in rapporto a specifiche esigenze di produzione;
  - d) aree verdi 20%;
  - e) distacchi minimi dai confini ml. 5;
  - f) distacco dal filo stradale ml. 15;
  - g) distacco minimo fra gli edifici ml. 10;
  - h) aree a parcheggio 20%.

Pertanto, l'ipotesi di una sua riconversione, **non risulta percorribile** per cui il più probabile valore di mercato di detto manufatto (che ha una superficie lorda di circa 35,50 mq) con relativa corte circostante, viene valutato partendo dalla rendita attribuita dall'Agenzia del Territorio di Enna (euro **230,00**) applicando alla stessa il moltiplicatore catastale che, per la rendita non rivalutata e per un fabbricato in categoria "D", è pari a **63**.

Per la prima casa	rendita catastale non rivalutata x 115,5
Per tutti gli altri fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A,C (escluse A/10 e C/1)	rendita catastale non rivalutata x 126
Per i fabbricati del gruppo B	rendita catastale non rivalutata x 147
Per i fabbricati A/10 e D	rendita catastale non rivalutata x 63
Per i fabbricati C1 ed E	rendita catastale non rivalutata x 42,84
Per i terreni non edificabili (agricoli e non)	reddito dominicale non rivalutata x 112,50

### **C. Altri elementi che intervengono nella stima**

È sempre opportuna una sintesi riflessiva del bene in valutazione – sia esso terreno o fabbricato - onde confrontarla con i beni già compravenduti ed eseguire gli opportuni aggiustamenti, motivo per cui i valori sopra indicati vengono "omogeneizzate", attraverso specifici coefficienti di ponderazione che l'esperto estimatore mette in campo, per tenere conto delle effettive e reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche del ben oggetto di valutazione, rispetto a quello/quelli posto/i a paragone.

In tal ottica, per determinare il valore di ciascun immobile (terreni e fabbricati), si tiene conto dei seguenti "coefficienti di ponderazione":

<b>STATO LOCATIVO</b>	<b>COEFFICIENTE DI MERITO</b>
Immobile libero	100%
Immobile locato	- 10%
Immobile locato per breve periodo	- 5%
<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>	
Da ristrutturare	- 10%
Buono stato di conservazione	100%
Ristrutturato	+ 5%

ANNO DI COSTRUZIONE	NORMALE STATO	SCADENTE
20 – 40 anni	100%	- 5%
Oltre 40 anni	100%	- 10%

Altri elementi dei quali si tiene conto per la stima degli immobili appresi alla massa fallimentare (terreni e fabbricati) sono:

- a) *lo stato di conservazione e coltivazione;*
- b) *L'effettiva e potenziale destinazione d'uso degli stessi, a prescindere dalla categoria catastale.*

A ciò si aggiunga che nel mercato preso a riferimento esiste attualmente una situazione di generale incertezza che ha un effetto che si riverbera negativamente a cascata sulla valutazione.

La valutazione fornita, pertanto, risente dell' "instabilità del mercato" e della ridotta "attività di mercato" anche se **è sempre reperibile nel "mercato" un acquirente a condizioni commerciali ragionevoli e accettabili.**

 *Formazione dei lotti con riferimento agli immobili (terreni e fabbricati) appresi alla massa fallimentare*

Tenuto conto della conformazione plano-altimetrica degli appezzamenti di terreno, della loro attuale destinazione, **si ritiene corretto suddividere il compendio immobiliare appreso alla massa fallimentare in due distinti lotti**, visto che:

- il lotto di terreno identificato con la originaria particella 165 (oggi particella 194 e 195) è stato concesso in locazione con scrittura privata autenticata nelle firme da un Notaio, registrata e trascritta, mentre gli altri appezzamenti di terreno risultano non concessi in locazione;
- al terreno oggi identificato con la particella 194, va annesso e non è scindibile il "locale tecnologico" censito in mappa con la particella 195, poiché entrambi derivano dal frazionamento della originaria particella 165, del Foglio 13,
- Il lotto di terreno identificato con le particelle 90; 91; 122 e 147, sebbene sia identificato con destinazione "produttivo industriale" in concreto si tratta di un fondo agricolo, in massima parte destinato a uliveto e in minima parte a seminativo.

#### **LOTTO 1: Appezzamento di terreno con annesso locale tecnologico "cabina"**

L'appezzamento di terreno catastalmente ricade al **Foglio 13** del Comune di Enna **particella 194** con annessa cabina censita con il **mappale 195**.

Foglio	Particella	Estensione [mq]	R.D. [Euro]	R.A. [Euro]	PROPRIETÀ
13	194	50.919	328,72	184,08	1/1
	195	145	Euro 230,00		

**LOTTO 2: Appezamento di terreno**

L'appezzamento di terreno catastalmente ricade al **Foglio 13** del Comune di Enna ed è individuato dalle **particelle 90; 91; 122; 147**.

Foglio	Particella	Estensione [mq]	R.D. [Euro]	R.A. [Euro]	PROPRIETÀ
13	90	750	1,74	1,16	1/1
	91AA	2031	4,72	3,15	
	91AB	489	3,91	0,88	
	122	1.320	3,07	2,05	
	147AA	2.941	6,84	7,91	
	147AB	1.459	7,91	1,51	

 Immobili (terreni e fabbricati) locati appresi alla massa fallimentare

**LOTTO 1: Appezamento di terreno con annesso locale tecnologico "cabina"**

Dalla documentazione consegnata dalla curatela fallimentare emerge che l'appezzamento di terreno censito al **Foglio 13** del Comune di Enna, **particella 165 (oggi particelle 194 e 195)** risulta concesso in locazione alla "Società Ambiente & Energia Sicilia S.r.l." giusta scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Adele Giunta Rep. 81906 Racc. 11530, registrata a Catania il 09/02/2009 al n.2717 e trascritta a Enna il 20/02/2009, ai n.ri 2048/1652.

Dalla lettura del contratto di locazione si traggono i seguenti elementi:

- ✓ L'area è stata concessa in locazione per gestire una discarica per lo smaltimento permanente e la gestione dei rifiuti [punto B delle premesse] e relativi impianti, facendo ricorso a un finanziamento *su base non recourse project finance, anche attraverso una new CO.* [punto B delle premesse];
- ✓ La durata del contratto di locazione è stata fissata in anni trenta, con decorrenza dalla *Data di Efficacia* [art. 4, punto a)];
- ✓ Al termine della prima scadenza contrattuale, il contratto si intendeva rinnovato per un ulteriore periodo di 10 anni, salvo disdetta da comunicarsi secondo le modalità indicate nella scrittura privata e con rinuncia espressa ed irrevocabile del locatore ad opporre diniego di rinnovazione alla

- prima scadenza contrattuale [art. 4, punto b)];
- ✓ La consegna dell'immobile, nello stato in cui si trovava, è avvenuta con la sottoscrizione del Contratto [art. 5, punto a)];
  - ✓ L'efficacia delle obbligazioni inerenti il contratto, con esclusione di quanto previsto agli artt. 9; 16; 19; 20 e 21 (efficaci fin dal momento della sottoscrizione) è sospensivamente condizionata al verificarsi di tutti gli eventi elencati nel contratto entro ottanta mesi dalla sottoscrizione [art. 9, punto a)];
  - ✓ Il corrispettivo regolato dall'art. 10 sarà dovuto dalla Data di Efficacia [art. 10, punto a)];
  - ✓ Il conduttore riconosce al locatore un corrispettivo pari a **Euro uno per ogni tonnellata di rifiuto conferita nell'impianto**, con scadenza trimestrale a partire dalla Data di Efficacia oltre IVA [art. 10, punto b)];
  - ✓ A decorrere dal secondo anno dopo la Data di Efficacia, previa richiesta scritta secondo le modalità indicate nella scrittura privata, il canone sarebbe stato aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione accertata dall'Istat [art. 11].

La Società locatoria del terreno **nell'anno 2012** ha presentato alla Provincia Regionale di Enna (oggi Libero Consorzio Comunale di Enna) un progetto per il recupero ambientale di detto terreno (Foglio 13 particella 165- oggi 194) **mediante l'utilizzo di rifiuti non pericolosi**, ai sensi del D.M. 05 febbraio 1998 e DD.AA. ARTA n. 1053 del 22.09.2003 e n. 1214 del 27.10.2003.

La Provincia Regionale di Enna con determina del Dirigente del Settore 8° n.109 del **30 ottobre 2013** una volta acquisiti i sottoelencati pareri:

- ⇒ Parere favorevole dell'ARPA Sicilia – ST di Enna;
- ⇒ Parere favorevole con prescrizioni da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Enna;
- ⇒ Parere favorevole con prescrizioni da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Enna;
- ⇒ Parere favorevole ai fini del vincolo idrogeologico con prescrizioni da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Enna;
- ⇒ Parere favorevole dell'ASP di Enna, servizio SIAV;
- ⇒ Parere favorevole del Servizio Tutela del Territorio della Provincia Regionale di Enna;
- ⇒ Comunicazione di non interferenza con le linee di assetto territoriale previste nel Piano Territoriale Provinciale;

**ha approvato il progetto esecutivo**, ritenendolo idoneo **solamente per le operazioni in R10** [trattamento in ambiente terrestre a beneficio dell'agricoltura e dell'ecologica], previa attivazione dell'esercizio e specificando **all'art. 4** che *“la volumetria massima di rifiuti che potrà essere abbancata nell'area destinata a recupero ambientale è complessivamente **190.000 mc** che corrisponde ad una quantità massima abbancabile pari a **285.000 tonn.** [...] e su una superficie pari a **15.000 mq** [...]”*.

Al momento del sopralluogo (**20 luglio 2022**) sulla particella 194 (derivata dal frazionamento

della originaria particella 165) **non si è riscontrata la presenza di alcun impianto per l'utilizzo di rifiuti non pericolosi da destinarsi a operazioni R10, né, tanto meno, attrezzature e impianti riconducibili a detta attività.**



In considerazione del notevole lasso di tempo trascorso (quasi dieci anni) dall'approvazione del progetto, **senza che questo sia stato realizzato** a parere dello scrivente **la suddetta approvazione ha perso la propria efficacia** per cui il conduttore, prima di incominciare le opere previste nel progetto del 2012, **dovrà richiedere una nuova approvazione** da parte del Libero Consorzio Comunale di Enna (ex Provincia Regionale) ai sensi e per gli effetti degli articoli 214 e 216 del D. Lgs n. 152/2006.

A tale conclusione lo scrivente giunge considerato che:

- ❖ Il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA **ha una validità di cinque anni**, trascorsi i quali è necessario ottenere una nuova autorizzazione (art. 146, comma 4, del D. Lgs n. 42/2004);
- ❖ Il nullaosta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste sul vincolo idrogeologico R.D. legge del 30 dicembre 1923 n. 3267 e art.9 della Legge regionale 06 aprile 1996 n. 16, nel testo modificato dall'art. 11 della Legge regionale 14 aprile 2006 n. 14 **ha una durata biennale**, come fissato dall'art. 11 del D.A. ARTA n. 569 del 17 aprile 2012, in G.U.R.S. n. 18 del 04 maggio 2012, **e la richiesta di rinnovo va inoltrata almeno 60 giorni prima della naturale scadenza**, come fissato dall'art. 13 del medesimo D.A.

- ❖ La Società autorizzata dalla Provincia Regionale di Enna alle operazioni di recupero dei rifiuti non pericolosi non avendo mai realizzato le opere e non avendo, di conseguenza, dato inizio all'attività **non è stata iscritta nell'apposito registro delle imprese, come stabilito dall'art. 216 del D. Lgs n. 152/2006.**

In merito al canone di locazione pattuito fra le parti all'art. 10, lettera b) – ovvero “[...] il conduttore riconosce al locatore un corrispettivo pari a Euro uno per ogni tonnellata di rifiuto conferita nell'impianto [...]” si ricorda che l'art. 4 della determina dirigenziale di approvazione del progetto ha fissato [...] una quantità massima abbancabile pari a **285.000 tonn.** [...] il che significa che il canone di locazione che **la Società locatrice avrebbe potuto percepire è pari a euro 285.000,00 in un arco tempore di trenta anni**, vista la durata del contratto stabilita dall'art. 4. **Il che significa una media annua teorica del canone di locazione pari a euro 9.500,00 [285.000/30] con una rata trimestrale media teorica di euro 2.375,00 [9.500/4].**

Valore che **non risulta allineato** a quelli che sono i valori medi annui applicati in Italia per un terreno a vocazione industriale.

Attualmente il valore di un terreno industriale in Italia si attestato da un minimo di euro 40,00 al mq a un massimo di euro 90,00-100,00 al mq, in funzione della zona e dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'area in valutazione<sup>3</sup>.

Se si considera, inoltre, che il canone di locazione mediamente incide intorno al 10% del valore dell'immobile e che la superficie massima utilizzabile per abbancare i rifiuti è di 15.000 mq (art. 4 determina di approvazione del progetto) **il canone di locazione minimo si dovrebbe attestare in euro 60.000,00 annui** (40,00 x 15.000 x 10%). Anche a volere prudenzialmente considerare un abbattimento del 50% di detto valore **il canone di locazione equo si attesterebbe intorno a euro 30.000,00 annui** e certamente non in euro 9.500,00 (considerando trent'anni, vista la durata della locazione).

I due dati risulterebbero allineati soltanto nell'ipotesi in cui il contratto di locazione avesse una durata decennale per cui l'abbancamento del quantitativo dei rifiuti avverrebbe in un arco temporale massimo di 10 anni. Infatti, in questo caso, si avrebbe un canone di locazione di euro 28.500,00 [285.000/10], a fronte di un canone minimo di locazione di euro 30.000,00.

## **LOTTO 2: Appezamento di terreno**

Dalla documentazione consegnata allo scrivente **non si riscontra la presenza di contratti di locazione in essere.**

 *Determinazione del valore commerciale degli immobili (terreni e fabbricati) appresi alla massa fallimentare*

## **LOTTO 1: Appezamento di terreno con annesso locale tecnico “cabina”**

<sup>3</sup> <https://realadvisor.it/it/blog/valutazione-terreno-industriale-al-mq#:~:text=Il%20prezzo%20e%20il%20valore,che%20abbiamo%20menzionato%20in%20precedenza.>

Destinazione	Foglio	Particella	Categoria Catastale	Superficie [mq]	Valore [mq]	Valore [Euro]
Terreno	13	194	Uliveto 1 <sup>^</sup>	50919	€ 8,13	413.971,47
Locale tecnico	13	195	D1	230,00	63	14.490,00
						<b>428.461,47</b>
<i>Stato locativo: Immobile: locato</i>				<i>Coeff. di merito -10%</i>		<i>- 42.846,15</i>
<i>Stato di conservazione per il solo terreno</i>				<i>Coeff. di merito -10%</i>		<i>- 41.397,15</i>
<i>Anno di costruzione sola cabina: 20- 40 anni</i>				<i>Coeff. di merito -5%</i>		<i>- 724,50</i>
<b>Valore Lotto 1</b>						<b>Euro 343.493,67</b>

**LOTTO 2: Appezamento di terreno**

Destinazione	Foglio	Particella	Coltura Classe	Superficie	Valore [mq]	Valore [Euro]
Terreno	13	90	Uliveto 3 <sup>^</sup>	750	€ 8,13	6.097,50
Terreno	13	91AA	Uliveto 3 <sup>^</sup>	2031	€ 8,13	16.512,03
		91AB	Semin. 2 <sup>^</sup>	489	€ 8,13	3.975,57
		122	Uliveto 3 <sup>^</sup>	1320	€ 8,13	10.731,60
		147AA	Uliveto 3 <sup>^</sup>	2941	€ 8,13	23.910,33
		147AB	Sem. arb. 2 <sup>^</sup>	1459	€ 8,13	11.861,67
				8990		<b>Euro 73.088,70</b>
<i>Stato locativo: Immobile: non locato</i>				<i>Coeff. di merito 100%</i>		
<i>Stato di conservazione: abbandonato</i>				<i>Coeff. di merito -10%</i>		<i>- 7.308,87</i>
<i>Anno di costruzione</i>				<i>Coeff. di merito 100%</i>		
<b>Valore Lotto 2</b>						<b>Euro 65.779,83</b>

Pertanto, il valore di mercato del compendio immobiliare appreso alla massa fallimentare è pari a euro:

Lotto	Valore [euro]
<b>1</b>	343.493,67
<b>2</b>	65.779,83
<b>Sommano</b>	<b>409.273,50</b>

- ✚ Valore realizzabile dalla vendita degli immobili (terreni e fabbricati) appresi alla massa fallimentare

Determinato il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare (Euro 409.273,50) si procede a indicare il valore realizzabile dalla vendita dell'asset immobiliare, da intendersi come valore massimo ricavabile al netto delle "correzioni" al valore per oneri specifici a carico della proprietà e della "riduzione" percentuale per tenere conto, come da prassi, che la vendita avviene in **assenza della garanzia per vizi del bene**.

<b>VALORE REALIZZABILE DALLA VENDITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE</b>			
<b>Valore di Mercato</b>	<b>€ 409.273,50</b>		
	<b>LOTTI</b>	<b>Valore del Lotto in euro</b>	
A)	Lotto 1	343.493,67	
B)	Lotto 2	65.779,83	
<b>ASSENZA DI GARANZIA</b>		<b>Riduzione 5%</b>	
<b>Riduzione del 5% sul valore dell'immobile stimato per tenere conto del fatto che la vendita avviene in assenza della garanzia per vizi del bene.</b>			
C)	Lotto 1	-17.174,68	
D)	Lotto 2	-3.288,99	
<b>VALORE REALIZZABILE DALLA VENDITA DEL COMPENDIO APPRESO ALLA MASSA FALLIMENTARE</b>			<b>Valore del lotto in euro</b>
	<b>Lotto 1</b>	<b>A - C</b>	<b>326.318,99</b>
	<b>Lotto 2</b>	<b>B - D</b>	<b>62.490,84</b>
	<b>Valore del Lotto 1 arrotondato all'euro</b>		<b>326.300,00</b>
	<b>Valore del Lotto 2 arrotondato all'euro</b>		<b>62.500,00</b>
<b>TIPOLOGIA DI VENDITA</b>	<b>La stima dei due LOTTI si intende "A CORPO" e non "a misura" ed esclude qualsiasi valore aggiuntivo. La vendita deve avvenire in un due lotti separati.</b>		
<b>IVA</b>	La valutazione sopra formulata si deve intendere esclusa dell'IVA (se applicabile).		
<b>IMPOSTA DI BOLLO</b>	La valutazione non comprende l'imposta di bollo (se prevista).		

Ciò è quanto in fede il sottoscritto rassegna con la presente relazione a compimento dell'incarico ricevuto, afferente il presente procedimento.

Alla presente relazione di consulenza che si compone di 24 pagine, oltre la venticinquesima fino alla firma, si allega la seguente documentazione:

- ✓ **Allegato A** – Estratto di mappa e visure catastali aggiornate dei terreni in valutazione;
- ✓ **Allegato B** – Planimetria catastale del locale tecnologico Foglio 13 mappale 195;
- ✓ **Allegato C** – Certificato di destinazione urbanistica n. 190/2023 rilasciato dal Comune di Enna in data 30 maggio 2023;
- ✓ **Allegato D** - Determina del Dirigente del Settore 8° della Provincia Regionale di Enna (oggi Libero Consorzio Comunale di Enna) n. 109 del 03 ottobre 2013;
- ✓ **Allegato E** - D.A. n. 55/gab del 30 aprile 2009;
- ✓ **Allegato F** - verbale delle attività di inventario e sopralluogo del 20 luglio 2022.

Enna 31 luglio 2023

Il coadiutore tecnico  
*Ing. Alberto Fonte*

