



**TRIBUNALE DI ENNA**

**Sezione Civile**

Concordato Preventivo n. **03/2014** R.G.C.P.

Giudice Delegato: Dott. PALAZZO Davide

Liquidatore Giudiziale: Avv. INCARDONE Nunzio Mauro

*Distinta onorari e spese*

**Ill.mo Signor Giudice  
Dott. PALAZZO Davide  
Tribunale Civile  
di E N N A**

**Egregio Commissario Liquidatore  
Avv. INCARDONE Nunzio Mauro  
Via Libertà  
E N N A**

*Ill.mo Sig. Giudice,*

*Egregio Commissario Liquidatore*

**PREMESSO CHE:**

- ⇒ Con istanza del **02 febbraio 2017** l'Avv. Nunzio Mauro Incardone n.q. di Commissario Giudiziale, chiedeva al Giudice Delegato Dott. Capizzello Davide G.P. di incaricare un tecnico esperto estimatore nella procedura di ammissione a Concordato Preventivo iscritta al n. 03/2014 R.G. presentata da "Giudice Confezioni S.p.A. in liquidazione";
- ⇒ Con decreto del **15.02.2017** il Tribunale di Enna, nominava il sottoscritto consulente tecnico di ufficio nella suddetta procedura, al fine di rispondere, con relazione scritta, a tutte le criticità evidenziate dal liquidatore giudiziale, ed inerenti ad ambedue gli immobili siti rispettivamente in Valguarnera Caropepe alla via Stazione n. 2-4-6 e alla via XXV aprile n. 12. Nomina confermata con successivo decreto del 02.03.2017.

Ciò premesso lo scrivente in questi anni una svolta una complessa attività tecnica a supporto del Liquidatore Giudiziale Avv. Nunzio Mauro Incardone sia per quanto riguarda l'immobile sito a Valguarnera in Via XXV Aprile n. 12 sia per l'immobile sito in via della Stazione n.ri 2-4-6, **indispensabile per rendere i due immobili commerciabili ai sensi della Legge n. 47/1985, poi trasfusa nel D.P.R. n. 380/2001.**

Nello specifico l'attività svolta dallo scrivente per conto del liquidatore giudiziale si può così sintetizzare:

omissis

**1. IMMOBILE DI VIA STAZIONE**

---

**C.T.U.**

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

PEC:albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it



- Rilievo dello stato di fatto di tutto l'immobile sito in via della Stazione al fine di verificare la presenza di eventuali difformità;
- Acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Ufficio del Territorio – degli originali degli accatastamenti precedentemente depositati al fine di effettuare le necessarie modifiche catastali, limitatamente all'opificio industriale;
- Accesso al Comune di Valguarnera per visionare i progetti ivi depositati e i relativi titoli edilizi;
- Presentazione al Comune di Valguarnera della C.I.L.A. tardiva per la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni, previo rilievo dell'intero immobile e riproduzione grafica dello stato legittimo e dello stato attuale;
- Deposito all'Agenzia delle Entrate di Enna – Ufficio del Territorio – di n. 06 DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni con allegate le nuove planimetrie catastali, in modo da allineare lo stato di fatto a quello catastale;
- Accesso all'Ufficio del Territorio di Enna per acquisire il microfilm relativo alla provenienza del manufatto che secondo quanto prospettato dal primo c.t.u. poteva ricadere in area esterna a quella di proprietà della Giudice Industria confezioni. Circostanza che non si è palesata a seguito della verifica del microfilm acquisito e della sentenza del 26 marzo 1969 del Tribunale di Enna.

**A seguito degli aggiornamenti eseguiti al Comune di Valguarnera e all'Ufficio del Territorio e di tutta la complessa attività svolta dallo scrivente, in uno al suo collaboratore geom. Tornambene, le planimetrie catastali depositate all'Agenzie delle Entrate e al Comune di Valguarnera Caropepe (CILA tardiva) risultano conformi allo stato di fatto, per cui l'immobile di via della Stazione è alienabile.**

**Si allegano le planimetrie catastali all'attualità come modificate dallo scrivente (vedi Allegato 6).**

omissis

*Con Alta Considerazione*

Enna 04 Novembre 2024

Omissis

- a) Per quanto riguarda il modesto manufatto di circa 4,70 mq (riportato in planimetria catastale) contrariamente a quanto indicato dal precedente c.t.u., **ricade in proprietà della società in concordato preventivo** (vedasi sentenza n. 3/1969 del 06/02/1969) per cui, potendosi qualificare come "abuso minore", **potrà essere demolito a cura e spese del futuro acquirente**. Quanto ai costi per la sua



demolizione e per l'aggiornamento del tipo mappale si rimanda alla relazione di consulenza del **12/04/2016**, a firma del precedente c.t.u., geom. Daniele Stasuzzo (pag. 5 e pag. 6);

- b) Anche per quel che riguarda il "passaggio" o "cunicolo", che separa la porzione di fabbricato censita con il mappale 23 con quella annotata con il mappale 266, attualmente interdetto dalla presenza di due porte con chiusura a chiave, trattandosi di "abuso minore" **la rimozione delle due porte potrà avvenire a cura e spese del futuro acquirente**. Quanto ai costi per la rimozione di queste porte si rimanda alla relazione di consulenza del **12/04/2016**, a firma del precedente c.t.u., geom. Daniele Stasuzzo (pag. 5);
- c) In ultimo, si rappresenta che rispetto al confine Nord della corte annessa al fabbricato con ragionevole certezza vi è stato uno sconfinamento in danno della limitrofa particella 24 (di proprietà di terza ditta) per cui nell'avviso di vendita bisogna evidenziare tutto ciò. In considerazione, quindi, che l'esatto confine fra la proprietà della *Giudice Industria Confezioni S.p.A.* e la particella 24 può avvenire solo sulla scorta di un rilievo topografico, valore dell'immobile da alienare dovrà tenere conto del costo che nuovo acquirente dovrà sostenere per individuare l'esatto confine e, quindi, la proprietà da lui acquistata a seguito della vendita giudiziaria.

Enna 10 novembre 2023

Il C.T.U.  
Ing. Fonte Alberto