

Studio Tecnico
geom. Daniele Stasuzzo

Via Vittorio Emanuele, n° 470
94011 Agira (EN)

tel. 0935/691474 - 328/4320028
danielestasuzzo@gmail.com

pec: daniele.giuseppe.stasuzzo@geopec.it



Perizie & Consulenze

Chiarimenti alla ctu depositata in data 13/3/2014

CONCORDATO PREVENTIVO

GIUDICE INDUSTRIA CONFEZIONI S.p.A.

LIQUIDATORE GIUDIZIALE

AVV. NUNZIO MAURO INCARDONE

GIUDICE DELEGATO

DOTT. DAVIDE GIOVANNI PAOLO CAPIZZELLO

Data: 12/04/2016 [Trasmissione telematica]

Firmato digitalmente da
Daniele Stasuzzo
O = Collegio dei Geometri di Enna/80003180868
I = Geometra
e-mail = daniele.giuseppe.stasuzzo@geopec.it

Il ctu
(geom. Daniele Stasuzzo)



DANIELE STASUZZO
GEOMETRA
VIA V. EMANUELE, 470 94011 AGIRA (EN)
TEL. 0935/691474 – 328/4320028
Email: danielestasuzzo@gmail.com
Pec: daniele.giuseppe.stasuzzo@geopec.it

TRIBUNALE DI ENNA

CONCORDATO PREVENTIVO

GIUDICE INDUSTRIA CONFEZIONI S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

N° 3/2014 CP

CHIARIMENTI ALLA C.T.U. DEPOSITATA IN DATA 13/3/2014

1. PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 18 novembre 2013, il Giudice delegato dott. Calogero Commandatore nominava me sottoscritto geom. Daniele Stasuzzo, iscritto all'albo dei geometri consulenti tecnici del Tribunale di Enna, con studio tecnico in Agira alla Via Vittorio Emanuele, n° 470, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di concordato preventivo indicata in epigrafe.

La consulenza tecnica, in evasione di detto mandato, veniva depositata in data 13/3/2014.

Successivamente, con ordinanza del 24 febbraio 2016, il Giudice Delegato dott. Davide Giovanni Paolo Capizzello, preso atto dell'istanza presentata telematicamente dal liquidatore giudiziale, disponeva il richiamo del ctu affinché:

1) fornisca chiarimenti esaustivi circa la eventuale sanabilità delle parti abusive, con specifica indicazione dell'eventuale costo per ottenere la sanatoria;

2) indichi i possibili rimedi nell'ipotesi di non sanabilità;

3) chiarisca se l'intestazione a terze persone di parte del cortile retrostante l'immobile sito alla Via Stazione può essere



1 corretta, e nell'ipotesi contraria quale rimedio è possibile porre in
2 essere;

3 4) elabori l'APE (*attestato di prestazione energetica*) per tutti
4 gli immobili di cui alla proposta concordataria.

5 2. CHIARIMENTI

6 **2.1. NEL MERITO DEL CUNICOLO TRA I FABBRICATI SITI IN VIA**
7 **DELLA STAZIONE N° 2,4,6 E DEL PICCOLO LOCALE ABUSIVO**
8 **COSTRUITO SUL RETRO DELL'EDIFICIO - FOGLIO 12 MAPPALI**
9 **466/1 466/2, 466/3, 466/4, 466/5**

10 Dal confronto tra lo stato di fatto, rilevato dal ctu, e lo stato di
11 diritto, rilevabile dalla documentazione a supporto della consulenza
12 è emerso in modo inconfutabile che tra il capannone industriale sito
13 in Via della Stazione, di cui al mappale n° 23 e il fabbricato di cui
14 al mappale n° 266, esiste un cunicolo/passaggio.

15 *Detto cunicolo/passaggio, all'atto dei sopralluoghi e dei*
16 *rilievi effettuati dal ctu è risultato inglobato all'interno delle*
17 *unità immobiliari individuate dai mappali 266/1 e 266/5 (cfr.:*
18 *all.to 2/B e 2/F della ctu depositata il 13/3/2014).*

19 Tuttavia, all'esito degli accertamenti è emerso che il suddetto
20 cunicolo/passaggio non si appartiene alle unità immobiliari che
21 sono state trasferite alla ditta Giudice Industria Confezioni S.p.A.
22 con l'atto pubblico del 20/3/1998, a rogito del Notaio Filomena
23 Greco, rep. 1240 racc. 642, trascritto a Enna il 30/3/1998 ai nn.
24 2075/1853 (*cfr.: appendice C/13 della ctu depositata il 13/3/2014*).

25 Infatti, esso non risulta rappresentato nei grafici relativi alle



1 unità immobiliari trasferite alla ditta Giudice Industria Confezioni
2 (cfr.: appendice B/2 e B/6 della ctu depositata il 13/3/2014)
3 risultandone, invece, indicato quale mera unità a confine nella
4 planimetria del magazzino a piano terra, mappale 266/1, laddove
5 viene indicato con la scritta "Passaggio" (cfr.: appendice B/2 della
6 ctu depositata il 13/3/2014) e nella planimetria dell'abitazione a
7 piano terra, mappale 266/5, laddove viene indicato con la scritta
8 "cunicolo" (cfr.: appendice B/6 della ctu depositata il 13/3/2014).

9 E' così anche nell'atto pubblico di trasferimento del
10 20/3/1998; infatti, nella descrizione dei confini dell'appartamento a
11 piano terra, (ex mappale 28/5, oggi mappale 266/5) risulta
12 esplicitamente scritto "**confinante con il cunicolo**" (cfr.: appendice
13 C/13 della ctu depositata il 13/3/2014, atto pubblico di
14 trasferimento del 20/3/1998).

15 Ma vi è di più. Infatti, dall'analisi più approfondita della
16 provenienza dei beni, è emerso che il capannone industriale, oggi
17 individuato dal mappale 23 del foglio 12 e una parte dei fabbricati
18 oggi individuati dal mappale n° 266 (vari subalterni) sono
19 pervenuti alla ditta S.F.A.S. s.r.l. (dante causa della ditta Giudice
20 Industria Confezioni S.p.A.) per atto costitutivo di società rogato
21 dal dott. G. Vancheri il 26/2/1958, registrato al n° 2286, trascritto a
22 Caltanissetta il 29/3/1958, reg. d'ord. Vol. 1530/4484, nota rep. n°
23 36494/5478.

24 Col suddetto atto i signori Rosselli Roberto, Rosselli Remo,

25 Perizzi Tonino, Rosselli Maria, Minelli...

1 Melati, Blanca Domenico, Scato Giuseppe, Faraci Rocco, Faraci
2 Concetta, Faraci Carmelo, Faraci Gaetana, Faraci Nunzia, Faraci
3 Paolo e Michelucci Primo hanno conferito alla Società S.F.A.S. con
4 sede in Valguarnera i beni immobili descritti nella relazione di
5 perizia eseguita dal geom. Mineo Salvatore di Valguarnera il
6 20/12/1957, giurata dinanzi il Presidente del Tribunale di Enna il
7 20/12/1957.

8 Ebbene, nella perizia del geom. Mineo Salvatore, alla quale
9 risulta allegata la planimetria dei luoghi, viene descritto che: "...
10 *La fabbrica confina con casa di Castellana Natale, con la ferrovia*
11 *Valguarnera-Dittaino, con passaggio di proprietà di Giarizzo*
12 *Francesco e con Via della Stazione...*". Ed ancora, che: "....
13 *L'immobile adibito ad uffici ed officine confina col sopradescritto*
14 *passaggio di Giarizzo Francesco, con Via della Stazione,.....*".

15 Pertanto, appare di tutta evidenza che tra i due edifici, ovvero
16 tra il capannone industriale (oggi individuato dal mappale 23 del
17 foglio 12) e il fabbricato (oggi individuato dai mappali 266/1,
18 266/2, 266/3 266/4 e 266/5) quanto meno dal 20/12/1957, è sempre
19 esistito un passaggio. Tale passaggio era ancora esistente all'epoca
20 in cui il fabbricato è stato ampliato, ed infatti risulta nelle
21 planimetrie catastali redatte dal geom. Silvio Golino in data
22 19/11/1970 e risultava ancora esistente il 20/3/1998 (data di stipula
23 dell'atto pubblico di compravendita a favore della ditta Giudice
24 Industria Confezioni S.p.A.), infatti, il notaio ne dà contezza nella
25 parte descrittiva dei confini dell'appartamento a piano terra, ex



1 mappale 28/5, oggi mappale 266/5, dove risulta esplicitamente
2 scritto "**confinante con il cunicolo**" (cfr.: appendice C/13 della ctu
3 depositata il 13/3/2014).

4 Pertanto, alla luce delle superiori precisazioni, la chiusura del
5 cunicolo/passaggio, ad esclusivo uso delle unità immobiliari di cui
6 ai mappali 266/1 e 266/5, non appare sanabile, attesa l'esistenza di
7 diritti di terzi che sono estranei alla procedura concorsuale.

8 Invero, è possibile il ripristino dello stato dei luoghi, tramite
9 la demolizione delle opere poste in essere per la chiusura del
10 cunicolo/passaggio. Esse sono riconducibili alla demolizione della
11 parete in prossimità del confine con la Via della Stazione
12 ($\text{mq. } 1.00 \times 3.65$) = mq. 3.65, nonché alla rimozione della porta e
13 della parete poste in opera in prossimità del confine con il cortile
14 retrostante l'edificio, misure vuoto per pieno ($\text{mq. } 1.50 \times 3.65$) =
15 mq. 5.48. Il costo delle suddette opere, comprensivo di oneri
16 tecnici, amministrativi, assicurativi, etc., viene determinato a corpo
17 e ammonta a € 1.000,00.

18 Limitatamente, invece, al piccolo locale abusivo, costruito sul
19 retro dell'edificio, avente una superficie lorda pari a circa mq.
20 4.70, si precisa che lo stesso risulta accessibile solo dalla particella
21 n° 25, intestata a ditta diversa e, pertanto, analogamente a quanto
22 già esposto in merito al cunicolo/passaggio non appare sanabile,
23 attesa l'esistenza di diritti di terzi che sono estranei alla procedura
24 concorsuale. Il costo per la regolarizzazione dell'abuso viene
25 determinato nel modo seguente:



1	- demolizione locale abusivo (<i>a corpo</i>)	€ 1.000,00
2	- aggiornamento tipo mappale	€ 1.200,00
3	- aggiornamento planimetria catastale	€ 500,00
4	- bolli, diritti e varie	€ 300,00
5	T O T A L E	€ 3.000,00

I suddetti costi per la regolarizzazione delle opere abusive, relative al fabbricato sito in Via della Stazione, dovranno essere decurtati quanto a € 1.000,00 per la regolarizzazione del cunicolo/passaggio, in parti uguali dal valore di stima attribuito ai beni individuati dai mappali 466/1 e 466/5; quanto a € 3.000,00 per la regolarizzazione del locale abusivo, dal valore di stima attribuito al bene individuato dal mappale 466/1.

In definitiva il valore di stima dei suddetti immobili, decurtati i costi previsti per la regolarizzazione, viene così rideterminato:

Immobile	Valore di stima	Costi di regolarizzazione	Valore di stima rideterminato (arrotondato)
Fg. 12 mappale 266/1	€ 175.202,00	€ 3.500,00	€ 171.700,00
Fg. 12 mappale 266/5	€ 70.334,50	€ 500,00	€ 69.800,00

Nel merito della regolarità urbanistica dell'intero corpo di fabbrica si precisa che l'edificio oggi individuato dai mappali 266/1, 266/2, 266/3, 266/4 e 266/5 era in parte già esistente nel 1957; infatti, esso risulta acquisito in parte con l'atto costitutivo della società, prima menzionato (*atto costitutivo di società rogato dal dott. G. Vancheri il 26/2/1958, registrato al n° 2286, trascritto*



1 a Caltanissetta il 29/3/1958, reg. d'ord. Vol. 1530/4484, nota rep.

2 n° 36494/5478) e in parte acquistato con i seguenti atti:

3 a) atto di compravendita ricevuto dal notaio Salvatore Argento di

4 Enna in data 15/9/1967, ivi registrato il 2/10/1967 al n° 1613;

5 b) atto di compravendita ricevuto dal notaio Salvatore Argento da

6 Enna in data 19/9/1967, ivi registrato il 9/10/1967 al n° 1634;

7 c) atto di compravendita ricevuto dal notaio Liborio Di Salvo da

8 Enna in data 14/10/1967, ivi registrato il 3/11/1967 al n° 1778;

9 d) sentenza di attribuzione n. 37/69 emessa dal Tribunale di Enna

10 in data 6/2/1969 ivi registrata il 7/3/1969 al n° 137.

11 Successivamente, per le opere di ampliamento e ricostruzione
12 risultano i seguenti provvedimenti abilitativi:

13 1) nulla osta n° 1125 del 31/8/1968, rilasciato dal Sindaco alla
14 ditta S.F.A.S. per l'ampliamento di opificio industriale e la
15 ricostruzione di appartamenti di civile abitazione;

16 2) nulla osta n° 1125/bis del 1/8/1969, rilasciato dal Sindaco alla
17 ditta S.F.A.S. per costruire un appartamento e modificare la
18 disposizione interna dei vani autorizzati con nulla osta n° 1125 del
19 31/8/1968.

20 In particolare, si evidenzia che i grafici allegati alla prima
21 autorizzazione non sono perfettamente coerenti con quelli allegati
22 alla seconda autorizzazione. Infatti, il fronte del prospetto esistente
23 che nei grafici allegati alla prima autorizzazione risulta indicato
24 ml. 22.50, nei grafici della seconda autorizzazione risulta indicato
25 ml. 19.80 a piano terra e ml. 20.10 a piano primo.



1 Inoltre, gli appartamenti costruiti a piano primo, con le
2 modifiche apportate a penna sui grafici di progetto, appaiono
3 sostanzialmente corrispondenti, per numero di vani e distribuzione
4 degli stessi, a quanto oggi rilevabile; nondimeno, la sagoma attuale
5 dell'edificio, nell'insieme, non risulta perfettamente sovrapponibile
6 ai grafici allegati alle predette autorizzazioni che a loro volta non
7 risultano tra essi coerenti.

8 Tuttavia, al di là delle approssimazioni grafiche prima evidenziate,
9 l'immobile può ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico atteso che, per
10 quanto si evince dagli atti consultati, l'abitabilità, rilasciata dal Sindaco in
11 data 14/9/1970, relativa alla sopraelevazione del primo e secondo piano, fa
12 esplicito riferimento al verbale di ispezione dell'Ufficiale Sanitario, dott.
13 Spartaco Lanza (in data 31/8/1970) e al verbale di ispezione dell'ing. Litterio
14 Blanca (in data 24/7/1970), dai quali risulta la conformità della costruzione ai
15 progetti approvati in data 31/8/1968 e 1/8/1969 (cfr.: appendice D/1 della ctu
16 depositata il 13/3/2014 – nulla osta e autorizzazioni amministrative).

17 **2.2. NEL MERITO DEL FABBRICATO INDUSTRIALE SITO IN VIA**
18 **DELLA STAZIONE N° 6-6/A – FOGLIO 12 MAPPALE 23**

19 Il fabbricato industriale ubicato in Via della Stazione n° 6-
20 6/A, in catasto individuato nel foglio n° 12, mappale n° 23 è stato
21 costruito negli anni cinquanta; infatti, esso era pervenuto alla
22 società venditrice S.F.A.S. per conferimento fattone al momento
23 della costituzione della società, con atto ricevuto dal notaio
24 Giovanni Vancheri da Caltanissetta il 26/2/1958, ivi registrato al n°
25 2288 in data 7/3/1958.



1 Tuttavia, nel corso degli anni è stato oggetto di interventi
2 edilizi, i quali, non avendone modificato la sagoma e il volume,
3 hanno determinato in generale, una diversa distribuzione degli
4 ambienti interni e la realizzazione dei servizi igienici. Pur non
5 essendo possibile datare con esattezza gli interventi edilizi testé
6 descritti, realizzati senza autorizzazione, è tuttavia presumibile che
7 gli stessi siano stati effettuati in epoca successiva alla data del
8 8/6/1993, corrispondente alla data di presentazione nel catasto
9 edilizio urbano della planimetria di unità immobiliare laddove gli
10 ambienti risultano distribuiti in modo diverso da quello attuale.

11 Per la regolarizzazione delle suddette opere, atteso che le
12 stesse non hanno comportato aumento di volume, occorre, pertanto,
13 effettuare richiesta di autorizzazione in sanatoria (*ex art. 13 della*
14 *L.47/85 oggi art. 36 del T.U. 380/2001*) per opere interne per le
15 quali ai sensi dell'*ex art. 9 L. R. 37/85 - art. 26 L. 47/85*
16 contestualmente all'inizio dei lavori doveva essere presentata
17 presso l'u.t.c. del Comune una relazione a firma di un
18 professionista abilitato alla progettazione, che asseverava le opere
19 compiute e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme
20 igienico-sanitarie vigenti. Inoltre, si dovrà prevedere
21 l'aggiornamento della planimetria catastale. I costi per la
22 regolarizzazione possono forfetariamente così determinarsi:

- 23 - oneri amministrativi, diritti di segreteria,
24 diritti sanitari, bolli, etc. € 300,00
25 - sanzioni amministrative (salvo diversa



1	interpretazione dell'ufficio)	€ 516,00
2	- onorari tecnici, per pratica comunale e	
3	catastale	€ 2.000,00
4	T O T A L E	€ 2.816,00

5 In definitiva il valore di stima del suddetto immobile,
6 decurtati i costi previsti per la regolarizzazione, viene così
7 rideterminato:

Immobile	Valore di stima	Costi di regolarizzazione	Valore di stima rideterminato (arrotondato)
Fg. 12 mappale 23	€ 421.736,00	€ 2.816,00	€ 418.900,00

8 **2.3. NEL MERITO DEL FABBRICATO INDUSTRIALE SITO IN VIA XXV**

9 **APRILE N° 12 – FOGLIO 9 MAPPALE 767**

10 L'edificio è stato costruito a seguito del rilascio dei seguenti titoli
11 abilitativi (cfr.: appendice D.2 alla ctu depositata in data 13/3/2014: copia
12 autorizzazioni rilasciate dall'UTC del Comune di Valguarnera)

13 a) Nulla osta per esecuzione lavori edili, pratica n° 2129, rilasciato dal
14 Sindaco di Valguarnera in data 29/1/1977;

15 b) Nulla osta per esecuzione di lavori edili, pratica n° 2129/bis,
16 rilasciato dal Sindaco del Comune di Valguarnera in data 13/5/77;

17 c) Autorizzazione di abitabilità e agibilità, pratica n° 2129, rilasciata
18 dal Sindaco di Valguarnera in data 06/11/1978;

19 d) Concessione edilizia, progetto di ampliamento, pratica n° 2703,
20 rilasciata dal Sindaco di Valguarnera in data 20/5/1983;

21 e) Autorizzazione per esecuzione lavori edili, pratica n° 1375/B,

OMISSIS



0m-SSIS

1 24/3/2012 ha abrogato le tariffe professionali demandando al libero
2 mercato la contrattazione delle prestazioni professionali. Inoltre,
3 limitatamente alla regolarizzazione nella quale è previsto il parere
4 di ammissibilità del genio civile (*costruzione del montacarichi*), in
5 assenza di un calcolo di verifica statica dell'intera struttura, non è
6 possibile prevedere la realizzazione di eventuali opere di
7 adeguamento; pertanto, la stima dei costi si riferisce solo a quelli
8 afferenti gli onorari, le sanzioni, i bolli e tutti i costi
9 amministrativi in generale.

10 **2.4. NEL MERITO DELLA TITOLARITA' DEL CORTILE**
11 **RETROSTANTE L'IMMOBILE SITO ALLA VIA STAZIONE**

12 Le problematiche relative alla titolarità del cortile retrostante
13 gli immobili siti in Via della Stazione sono di due ordini diversi:

14 a) *beni intestati all'Ente Ferrovie dello Stato* - riguarda la
15 natura giuridica dei beni appartenenti all'*Ente Ferrovie dello*
16 *Stato*, il quale Ente, per come è noto, è stato istituito dalla Legge
17 n° 210 del 17/5/1985, ma negli anni è stato soggetto ad una serie di
18 modifiche organizzative. Il comma 2 dell'art. 15 della suddetta
19 legge prescrive che "*I beni destinati a pubblico servizio non*
20 *possono essere sottratti alla loro destinazione senza il consenso*
21 *dell'ente*". Tuttavia, la giurisprudenza del giudice amministrativo
22 si è soffermata più volte sulle questioni concernenti il regime
23 giuridico dei beni già trasferiti all'Ente Ferrovie dello Stato e
24 adesso nella titolarità di Ferrovie dello Stato S.p.A. La materia è
25 complessa e comunque di natura strettamente giuridica, infatti,



1 occorrerebbe valutare preliminarmente la natura giuridica del bene,
2 ovvero se lo stesso possa rientrare tra i beni demaniali, sì come
3 normati dall'art. 822 del c.c. o meno, e, solo successivamente
4 valutare la possibilità di acquisto, eventualmente anche per
5 usucapione;

6 **b) beni intestati a Calamera Gaetano e Caminiti Giuseppa -**

7 riguarda il possesso di beni tra privati. In particolare, la part. n° 25
8 del foglio 12, terreno con qualità di vigneto, si appartiene
9 formalmente ai signori *Calamera Gaetano e Caminiti Giuseppa*.
10 Ora, dagli atti di provenienza dei beni pervenuti alla ditta S.F.A.S.
11 non si è rilevato nessun acquisto di immobili dai signori Calamera
12 Gaetano e/o Caminiti Giuseppa. Ciò è quanto emerso dalla
13 consultazione degli atti presso gli archivi notarili di Enna e
14 Caltanissetta e presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di
15 Caltanissetta. Tra l'altro, gli atti di provenienza di cui si fa cenno
16 riguardano acquisti di case e non di terreni.

17 Nel caso in specie, andrebbe pertanto preliminarmente
18 verificata giuridicamente la perdita di possesso in capo agli
19 intestatari e il passaggio dello stesso alle società S.F.A.S. (*dante*
20 *causa della ditta Giudice Industria Confezioni S.p.A.*) e Giudice
21 Industria Confezioni S.p.A.

22 Ciò consentirebbe di poterne valutare la possibilità di acquisto
23 anche per usucapione.

24 **2.5. NEL MERITO DELLA ELABORAZIONE DELL'APE**

25 Sono stati predisposti gli attestati di prestazione energetica

