

TRIBUNALE DI LIVORNO  
SEZIONE FALLIMENTAREASTE  
GIUDIZIARIE®  
FALLIMENTO N.1943/1998*contro:*ASTE  
GIUDIZIARIE®  
INCARICO DEL

06/06/2019

DATA PREVISTA PER IL DEPOSITO RELAZIONE PERITALE: 15/07/2019

DATA PREVISTA DI VENDITA:

22/07/2019

**Oggetto: OSSERVAZIONI ED ISTANZA DI PROROGA AI TERMINI DI DEPOSITO C.T.U.****1. Motivazione dell'istanza di proroga**

Dall'analisi della documentazione catastale relativa alle 3 (tre) unità residenziali interessate dalla presente procedura concorsuale, tutte di proprietà e, congiuntamente, a formare la totalità di un palazzina, in linea ed a filo strada, di tre piani fuori terra, posta in via Lamarmora nn.cc.15-17 a Livorno, scaturirebbe la necessità, al fine di favorirne la vendita, di una diversa individuazione catastale, rispetto a quanto attualmente agli atti del NCEU di Livorno. Si precisa, allo scopo, che ciascuna delle tre unità abitative predette occupa, singolarmente, l'intera superficie del rispettivo livello di piano di appartenenza. Mentre, però, l'unità posta al piano terra risulta accessibile da piano strada indipendentemente dalle altre (n.c.15), quest'ultime, poste rispettivamente al primo ed al secondo piano dell'edificio, sono servite da vano scala comune, interno al fabbricato e funzionale ad entrambe, corrispondente ad altro portone stradale (n.c.17). Tale vano-scala, in particolare, pur confacendosi quale bene comune, posto al servizio delle due unità residenziali servite, non è mai stato identificato con una propria identità autonoma (tipicamente Bene Comune Non Sensibile o BCNC), bensì graficamente riportato, per la porzione di esso corrispondente a ciascun livello di piano, come facente parte dell'unità residenziale ivi rappresentata.

Non potendo prescindere dall'eventualità di una vendita separata nonché temporalmente differita, di ciascuno dei tre lotti identificati, risulterebbe difficile, con l'attuale rappresentazione catastale, garantire l'integrità di accesso ai beni immobili posti ai piani superiori. Di qui la necessità, secondo il parere del perito che scrive, di un'opportuna e preventiva redistribuzione di tutte le unità catastali rappresentate nella particella di appartenenza dell'edificio interessato da questa procedura, che, pur mantenendo inalterata la composizione e la giacitura delle tre unità abitative esistenti, fornisca identità catastale autonoma al predetto vano scala, garantendone l'utilizzo comune da parte dei beni immobili serviti, quindi l'accesso a ciascuno di essi.

Dovendo, in tal caso, procedere alla formazione di nuove planimetrie per tutte le unità catastali interessate (il vano scala, nonché i tre appartamenti), nonché la redazione e il deposito di una nuova pratica catastale di allineamento, per un costo presuntivamente quantificabile in ragione di €1.000,00 circa, si evidenzia la necessità di nuovi sopralluoghi, finalizzati ad una precisa e puntuale misurazione di ciascun singolo vano, con conseguente maggiore impegno di tempo e risorse, rispetto a quanto inizialmente dovuto.

## 2. Istanza

Per le motivazioni addotte, si rivolge istanza di chiarimento su come il perito dovrà procedere nello svolgimento del presente incarico.

In particolare vorrà la S.V. Ill.ma precisare se debba o meno procedere a nuova rappresentazione catastale dei beni interessati, secondo quanto precedentemente descritto. In caso di positiva accettazione, dato il breve lasso di tempo rimasto al termine di consegna del rapporto di valutazione, già previsto per la data dell'15/07/2019, onde procedere al corretto svolgimento dell'incarico, si richiede che venga concessa **una proroga di 90 giorni** ai termini di deposito dell'attesa relazione di stima, a far data dalla notifica al perito che scrive circa le modalità di prosecuzione dell'incarico.

