

TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA RELATIVA ALLA
DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI FACENTI PARTE DEL
FALLIMENTO “**

R.G.F. N. 37-2020

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ANTONIO BARBETTA

CURATORE: DOTT. LUIGI PUZZOVIO

Premesso che il sottoscritto geom. Giampiero Lenti nominato CTU nella
procedura indicata in oggetto ha proceduto alla descrizione e valutazione dei
beni immobili facenti parte della procedura fallimentare “

” che possono essere, in sintesi, così elencati:

- 1) LOTTO 1: Bene in Casarano alla Via Corsica n. 16, angolo Via Vittorio Emanuele II snc, distinto nel Catasto Urbano al foglio 20, p.lla 258 sub 3.**
- 2) LOTTO 2 in Casarano distinto in quattro corpi e precisamente CORPO 1: Bene immobile sito alla Via Vittorio Emanuele e distinto nel Catasto Urbano al foglio 69, p.lla 16; CORPO 2: Bene immobile in Via Vittorio Emanuele e distinto nel Catasto Urbano al foglio 20, p.lla 69, sub 15 e sub 18; CORPO 3: Bene immobile con accesso originario dalla Via Corsica n. 28, distinto nel Nuovo Catasto Urbano al foglio 20, p.lla 69, sub 17; CORPO 4: Bene immobile con accesso dal cortile comune, distinto nel Catasto Urbano al foglio 20, p.lla 70, sub 1.**

Successivamente il curatore fallimentare, Dott. Luigi Puzzovio, ha richiesto allo
scrivente una integrazione alla suddetta consulenza al fine di verificare la



presenza di altre aperture presenti all'interno della corte comune su cui prospettano i beni immobili di cui al LOTTO 2.

Tanto premesso lo scrivente, a seguito di ulteriori accertamenti catastali e verifica dello stato dei luoghi ha redatto la presente

CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

Come già descritto nella perizia immobiliare i corpi di fabbrica n. 1,2 e 3, raggruppati nel LOTTO 2, oltre ad avere l'accesso diretto dalla Via pubblica hanno anche l'accesso su un cortile scoperto identificato catastalmente al foglio 20, p.lla 69, sub 19, Corso Vittorio Emanuele II n. 9, piano terra bene comune non censibile; invece il corpo n. 4 è intercluso e non accessibile da strada pubblica.

Il cortile scoperto è anche accessibile direttamente dalla Via Vittorio Emanuele

Il grazie alla presenza di un portone carrabile e successivo androne a volta intercluso fra il locale identificato con il subalterno n. 16 e il sub n. 3-4, come ben si evince dall'elaborato planimetrico catastale.

E' stato accertato altresì che l'immobile distinto catastalmente con il sub 3 e 4, composto da un piano terra e primo ed estraneo alla procedura fallimentare, gode di un accesso a detto cortile scoperto (sub 19), tramite una porta con regolare infisso a servizio presumibilmente di un vano scala che conduce al piano superiore; il tutto come si evince anche dalla foto 1) allegata alla presente.

Stabilire con esattezza la data di realizzazione di tale comunicazione risulta improbabile in quanto:

- sull'elaborato planimetrico catastale non è riportata alcuna comunicazione fra il sub. 3-4 e il suddetto cortile scoperto comune (sub 19), come invece è ben evidente sugli altri fabbricati prospicienti su detto spazio;



le planimetrie catastali del sub 3 e sub 4 non sono aggiornate e riportano solo il piano primo con relativo vano scala, mentre nessuna planimetria è stata a suo tempo presentata per gli ambienti a piano terra.

Per maggiore precisione si fa notare che catastalmente il sub 3 è intestato a _____, nato a _____ e il sub 4 a _____, nato a _____ il _____.

la planimetria del piano terra allegata alla Concessione Edilizia n. 76 del 2002, intestata a _____ se pur riporta il vano scala a piano terra ed adiacente all'accesso comune, non indica alcuna comunicazione con tale spazio interno.

Tuttavia lo scrivente ha verificato che sul muro ove è stata realizzata l'apertura non vi sono segni visibili, quali riparazioni di intonaco, ecc., che possano presupporre la realizzazione in epoca recente di tale comunicazione o, quantomeno, pochi mesi prima del primo sopralluogo preliminare effettuato nel Dicembre 2020 insieme al curatore dott. Luigi Puzzovio.

Pertanto sulla base di quanto appena esposto si può affermare oggettivamente che sin dal dicembre 2020 esiste una *servitù di fatto* consistente nell'accesso allo spazio comune scoperto a piano terra (sub 19) anche da parte dei proprietari del piano primo (sub 3-4), anche se, presumibilmente la realizzazione di tale varco risale a molto prima del 2020. Lo stesso discorso vale per la comunicazione esistente nella parte retrostante del cortile comune, ora chiusa tramite una porta in ferro in mediocre stato, che consente l'accesso ad un ulteriore spazio scoperto retrostante estraneo alla procedura fallimentare; il tutto come si nota nelle foto 2) e 3) allegate alla presente.

Basta osservare l'elaborato planimetrico del foglio 20, p.lla 70 per comprendere la presenza di tale spazio scoperto che catastalmente è identificato con il subalterno 3 e che delimita una serie di fabbricati interclusi;



il tutto intestato catastalmente a [redacted], nata a [redacted] il

Anche in questo caso valgono tutte le considerazioni già esposte per l'apertura
a servizio dell'immobile distinto con il sub 3 e 4 e quindi si può affermare
oggettivamente che nella parte retrostante del cortile scoperto comune esiste
una seconda *servitù di fatto* consistente nella comunicazione fra lo spazio
scoperto oggetto di procedura fallimentare e quello retrostante distinto
catastalmente al foglio 20, p.lla 70 sub 3 ed estraneo alla procedura:

La presenza di tale apertura è stata già visionata nel Dicembre 2020, ma
sicuramente è di più vecchia realizzazione, considerate le condizioni
dell'infisso di chiusura e delle opere di finitura.

Tanto si doveva.

Lecce, li 09/11/2023

IL CTU



Si allega alla presente:

foto n. 1), 2) e 3)

estratto di mappa foglio 20, p.lla 69

elaborato planimetrico foglio 20, p.lla 69

visure catastali fg 20, p.lla 69 sub 3 e sub 4

planimetrie catastali foglio 20, p.lla 69, sub 3 e sub 4

elaborato planimetrico foglio 20, p.lla 70

visura catastale foglio 20, p.lla 70 sub 3

elaborato planimetrico fg 20, p.lla 69 con indicazione in rosso delle servitù di
fatto.

