

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DESCRITTIVA DEL CUSTODE
GIUDIZIARIO

nell'Es Imm. n. 64/2004 riunita alla Es. Imm. 151/07 + altre

contro

██

██

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzione

Dr.ssa ELENA STRAMACCIONI

il sottoscritto Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, in qualità di nominato Custode Giudiziario nelle Es. Imm. di cui all'epigrafe, relaziona in merito al provvedimento della S.V. del 29/03/2023 a seguito di istanza n. 67 del 28/02/2023 del P.D. Avv. Fabio Catterini.

Premesso che, con comunicazione via pec inviata al P.D. Avv. Fabio Catterini in data 07/10/2022, si faceva presente che durante l'ispezione del garage facente parte del lotto n. 15 all'interno di un piccolo disimpegno, si rilevò la presenza di un addolcitore per acque domestiche a servizio anche degli appartamenti di cui ai lotti n. 2 e 3 nell'Es. Imm. 64/04.

Tale circostanza, non emersa negli accertamenti peritali pregressi, non era quindi riportata nei bandi di vendita. Ciò induceva il P.D. Avv. Catterini a depositare specifica istanza per

un eventuale richiamo dello scrivente come C.T.U. o un'integrazione della descrizione dei beni immobili.

La S.V., con il citato provvedimento, limitava gli accertamenti alla descrizione dei beni immobili, da inserire nei futuri bandi di vendita, come precisato dal P.D. Avv. Fabio Catterini nella Sua missiva del 31/03/2023 (**Allegato n. 1: Comunicazione del P.D.**).

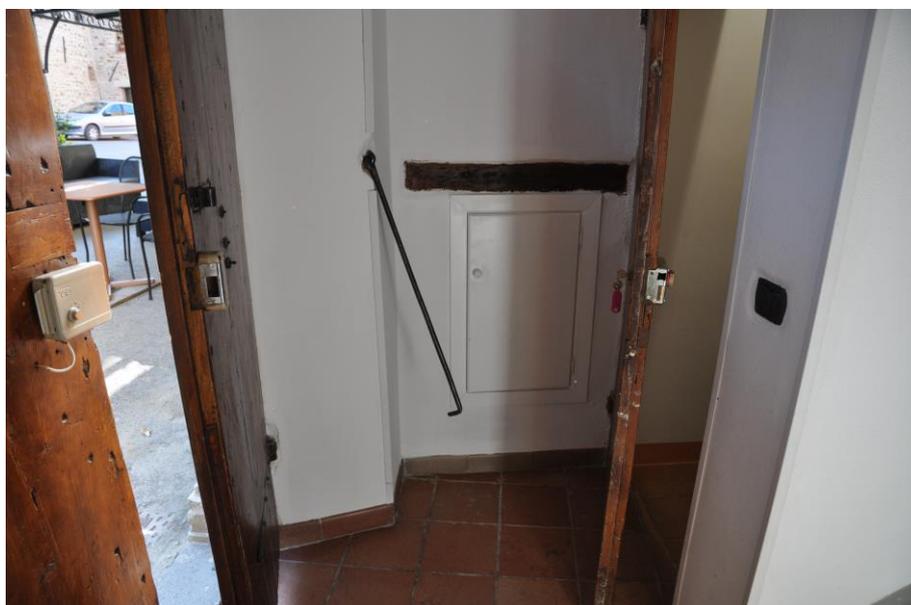
Pertanto, lo scrivente, al fine di integrare la descrizione degli immobili, comunicava all'Aggiudicatario del Lotto n. 15 (garage) e n. 1 (ufficio) l'accesso di verifica nonché all'Esecutato ██████████. (**Allegato n. 2: Comunicazione dell'accesso congiunto**).

Alla presenza del Sig. ██████████, quale Aggiudicatario dei lotti n. 15 ed n. 1 e del ██████████, quale Debitore Esecutato, venivano ispezionati i luoghi con riferimento all'impianto di addolcimento dell'acqua potabile posto all'interno del garage e comune per le tre unità immobiliari e precisamente l'attuale ufficio destinato a studio tecnico (p.lla 30 sub. 35) e le due u.i. abitative, di cui la prima posta al civico n. 7 (p.lla 30 sub32) e la seconda al civico n. 6 (P.lla 30 sub. 34) di Piazza Polimante nel centro abitato della Frazione di Spina.

Preliminarmente si evidenzia che non si hanno a disposizione gli elaborati progettuali a cui far riferimento, poiché all'epoca, non essendo obbligati per le norme in vigore, difficilmente si riportavano nelle pratiche edilizie dettagli tecnici sulla tipologia ed ubicazione degli impianti idrici, **l'accertamento pertanto, si è basato su una verifica visiva esterna e su considerazioni deduttive**, anche sulla base delle notizie fornite dall'Esecutato ██████████.

Premesso ciò, per quanto è stato possibile accertare e quindi con i limiti di indagine sopra indicati, sono emersi in loco, i seguenti elementi tecnici-descrittivi, visualizzati anche con servizio fotografico illustrativo:

1) l'adduzione principale di acqua pubblica ad uso domestico è comune per le tre u.i., come il contatore posto nel pianerottolo al piano terra del civico 7, dal quale diparte la tubazione internamente alla parete delle scale interne e incassata sulle murature o a pavimento fino al garage;





2) all'interno del garage è posto l'impianto addolcitore, rappresentato da una cisterna di primo accumulo e dall'addolcitore per la depurazione;





3) dallo stesso impianto, dopo la depurazione, con l'ausilio dell'autoclave, le tubazioni si diramano autonomamente alle singole u.i.;



4) circa l'epoca di realizzazione di tutto l'impianto idrico così concepito, il [REDACTED]. [REDACTED] precisava che risaliva al periodo 1984/1986 in conformità alle opere di ristrutturazione di cui la C.E. n. 62/83 (Allegato n. 3: Verbale di accesso).

Questo ultimo aspetto, di non trascurabile importanza, potrebbe configurare la sussistenza di servitù ultraventennali (sia attive che passive) e quindi consolidate

(probabilmente anche su proprietà di Terzi), ma **tale giudizio esula dalle competenze dello scrivente.**

All'esito di tali accertamenti, è ragionevole integrare i bandi di vendita per le future aste dei lotti n. 2 e 3 rappresentati da u.i. abitative, per gli aspetti descrittivi trattati e così sinteticamente trattati:

Per il lotto n. 2:

L'u.i. abitativa oggetto di vendita presenta la linea di adduzione di acqua pubblica ad uso domestico comprensiva di unico contatore, comune con altre u.i., ubicata su parti comuni, mentre per il sistema addolcitore, su proprietà di Terzi. In definitiva, la linea di adduzione di acqua pubblica ad uso domestico, il contatore ed il sistema addolcitore sono da considerarsi comuni ad altre u.i. non funzionalmente autonomi, il tutto come descritto nella relazione del Custode Giudiziario.

per il lotto n. 3:

L'u.i. abitativa oggetto di vendita presenta la linea di adduzione di acqua pubblica ad uso domestico comprensiva di unico contatore così come l'impianto di addolcitore, risultano comuni con altre u.i. ed ubicati su parti di proprietà di Terzi, quindi da considerare non perfettamente autonomi, il tutto come descritto nella relazione del Custode Giudiziario.

Ovviamente circa **la presenza delle consolidate servitù, eventualmente da evidenziare nell'emanando bando di vendita, si lascia la valutazione del giudizio in merito agli Organi della Procedura Esecutiva.**

Si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore dettaglio tecnico-descrittivo, qualora necessario.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, lì 13/07/2023

Allegati n. 3

Il Custode Giudiziario

Dr. Agr. Maurizio Refrigeri