

TRIBUNALE DI SPOLETO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
RELAZIONE INTEGRATIVA RELATIVA AL
PROCEDIMENTO IMMOBILIARE PROMOSSO DA

“

[REDACTED] (R.G.E. 90/2024)

Richiamata dal dott. Giudice Alberto Cappellini per la procedura in oggetto, per redigere un supplemento di perizia di stima volto a chiarire alcuni aspetti del compendio oggetto di pignoramento immobiliare.

La sottoscritta C.T.U. redige la presente relazione illustrativa per rispondere alla comunicazione pervenuta in data 06/02/2026 dal Tribunale di Spoleto.

Così come indicato dall'Ill.mo Giudice dott. Cappellini, la sottoscritta ha preso contatti con il Responsabile Area Patrimonio, Cimiteri e Manutenzioni [REDACTED] e con il Sindaco [REDACTED] [REDACTED] anche a seguito della comunicazione ricevuta via pec in data 05/02/2026 in merito al compendio pignorato.

Nella loro lettera, mettono in evidenza 3 punti, che vengono sotto riportati:

- **I Stato dei luoghi e interclusione:** si evidenzia che il compendio immobiliare sopra descritto risulta essere totalmente intercluso. Nella



perizia tecnica, allegata alla procedura esecutiva, non viene menzionata tale situazione, come non viene menzionata l'assenza di servitù che ne possano garantire l'accesso.

- **II Assetto storico-giuridico:** l'immobile in questione insite su un'area originariamente ceduta dal Comune di Marsciano alla Provincia di Perugia con atto di compravendita del 01/03/1984 (rep.n.10.908), per la realizzazione di una struttura da destinare a centro di raccolta. Successivamente, la Provincia ha realizzato l'immobile per poi alienarlo alla [REDACTED] con atto di compravendita del 27/09/200 (repn.14.401). Tali passaggi confermano la storica destinazione dell'area a finalità di interesse pubblico in quanto il Comune di Marsciano era un associato della [REDACTED].
[REDACTED] La stessa gestiva funzioni proprie e associate per la tutela ambientale e la promozione del territorio, anche in collaborazione con il Comune di Marsciano.

- **III Pubblica utilità e intenzioni dell'Ente:** in ragione della posizione strategica del fabbricato, funzionale alle attività istituzionali dell'Ente e accessibile solo tramite sedime comunale, si comunica che è attualmente in corso uno studio tecnico-amministrativo volto alla possibile acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale, attesa la palese pubblica utilità dello stesso.

Nelle telefonate intercorse sia con il Responsabile [REDACTED] che con il Sindaco [REDACTED], è emerso:



- che rispetto al punto I, il fondo risulta in effetti intercluso, e che per l'accesso non esistono servitù che ne garantiscano il passaggio, e la sottoscritta non lo ha specificato nella relazione depositata. Anche se c'è da fare una precisazione in merito al fatto sopra scritto; da Codice civile art. 1051 *“Il proprietario, il cui fondo è circondato da fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica né può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio, ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino per la coltivazione e il conveniente uso del proprio fondo. Il passaggio si deve stabilire in quella parte per cui l'accesso alla via pubblica è più breve e riesce di minore danno al fondo sul quale è consentito. Esso può essere stabilito anche mediante sottopassaggio, qualora ciò sia preferibile, avuto riguardo al vantaggio del fondo dominante e al pregiudizio del fondo servente. Le stesse disposizioni si applicano nel caso in cui taluno, avendo un passaggio sul fondo altrui, abbia bisogno ai fini suddetti di ampliarlo per il transito dei veicoli anche a trazione meccanica”*.

Alla luce di quanto sopra, la proprietà del compendio ha tutto il diritto di ottenere il passaggio sul fondo del vicino, senza che essi lo neghi.

Aggiungo inoltre che nel Piano Regolatore Generale del Comune di Marsciano approvato con Delibera n°8 del 17/03/2015 e successiva variante approvata con Delibera n°42 del 16/07/2019 era in previsione una strada che collegava il fondo alla pubblica via, strada ad oggi mai realizzata (Allegato n°1).

Per quanto riguarda il **punto II**, la sottoscritta ha allegato alla perizia di stima, rispettivamente allegato 2 e 5, la visura storica e l'ispezione



ipotecaria dove si evince l'atto di passaggio del 2001 fra la Provincia di Perugia e la [REDACTED].

Infine, per ciò che concerne il **punto III**, si precisa che è stata inviata alla sottoscritta la Delibera della Giunta Comunale n°65 del 26/02/2026 (data successiva alla pec del 05/02/2026 con cui hanno chiesto la sospensione del procedimento di vendita del bene) con la quale l'Amministrazione manifesterebbe l'interesse di acquisire l'immobile e incarica l'Avvocatura comunale di prendere contatti con la [REDACTED] per monitorare lo sviluppo della procedura esecutiva.

CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U. stando a quanto rappresentato sopra, conferma il prezzo stimato nella precedente relazione di € 75'060,00.

Tanto la sottoscritta doveva in ossequio al mandato ricevuto, resta comunque a disposizione per tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Spoletto lì, 13/03/2026

Il C.T.U.

Geom. Fabiana Virgili

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1. Stralcio P.R.G. Comune di Marsciano;**
- 2. Delibera Giunta n°65 del 26/02/2026 Comune Marsciano.**

