

TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

SUPPLEMENTO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 112/2023 riunita alla 113/2023 R.G. Es.

promossa da:

KERMA SPV S.R.L.

Creditore Procedente

contro

Ill.mo Sig. GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dr. ALBERTO CAPPELLINI

Il sottoscritto, Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, agronomo libero professionista già nominato Perito Estimatore nelle Esecuzioni immobiliari riunite in epigrafe, in data 18/05/2024 depositava, nei termini assegnati, l'elaborato peritale inviando via pec, così come previsto nell'incarico, una copia ai Legali del Creditore Intervenuto ed una copia al Legale del Debitore Esecutato Costituito.

Nel provvedimento del 11/03/2025, notificato via pec in data 13/03/2025, veniva testualmente così indicato, tenendo conto delle osservazioni del PD Avv. Angela Caponi: *“quanto alla “seconda relazione” sempre del 7.10.2024, che le integrazioni documentali e i chiarimenti indicati dalla delegata debbano essere forniti dal CTU.”*

OMISSIS

- In data 28/08/2025 si effettuava un aggiornamento ipotecario per nominativo per accertare eventuali ulteriori formalità intercorse dalla data dell'ultimo aggiornamento. Ricontrando nel merito, rispetto all'ultimo aggiornamento la presenza della formalità così indicata:

- n. part. 12413 del 16 giugno 2025: Trascrizione di Verbale di pignoramento immobili di Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Spoleto del 30 maggio 2025, rep. n. 1287 a favore di -----

gravante sul diritto di piena proprietà sulle p.lle 1659 e 1662 del Foglio 114 e p.lle 1013, 785 e 750 del Foglio 115 del Comune di Foligno. (**Allegato n. 5: Aggiornamento ipotecario e nota ipotecaria particolareggiata**).

Tutto ciò premesso, di seguito si riportano le risposte ai quesiti integrativi richiesti dall'Avv. Angela Caponi evidenziando che verranno formulate in ordine ed in maniera puntuale, rispettando i punti della II^a relazione del 07/10/2024 a firma del PD.

1) INTEGRAZIONE AL PUNTO 1

"Nell'allegato n. 5 (che contiene gli atti di provenienza dei beni) manca la scrittura privata autenticata dal Notaio ----- di Foligno del 25/2/2008 rep. n. 11007 / 2288 (che costituisce il titolo di provenienza al debitore delle particelle pignorate n.105 e n. 582 del F.115 CT del Comune di Foligno)."

In merito a questo aspetto, lo scrivente avendo verificato ed accertato che l'atto di cui sopra, per mera dimenticanza, non è stato allegato all'elaborato peritale, con la presente provvede al deposito dello stesso che costituisce pertanto il titolo di provenienza delle p.lle sopra indicate. (**Allegato n. 6: Scrittura privata Notaio ----- del 25/2/2008 rep. n. 11007/2288**)

2) INTEGRAZIONE AL PUNTO 2

*"Nell'atto pubblico d'acquisto del 29/08/2007, con il quale ----- eseguita ha acquistato, tra le altre, anche **la part.587** di mq.28.618 del F.115 CT, si da atto che a*

carico di detta particella esiste **“una servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi in qualsiasi tempo e con qualsiasi mezzo sulla strada meglio indicata nel citato atto di divisione a rogito Notaio del 30 agosto 1977, Rep.n.3021”** (all.5 della CTU).”

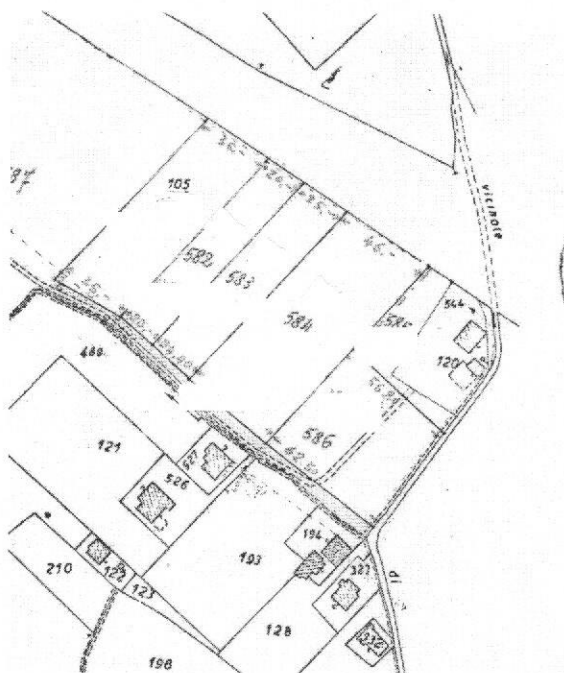
L'atto di divisione a rogito Notaio del 30 agosto 1977, Rep.n.3021 racc. 1003 a margine, così testualmente riporta:

“La i costituisce servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi in qualsiasi tempo e con qualsiasi mezzo sulla strada attualmente esistente larga metri sei che insiste sulla particella 587 del foglio 115 ed a favore delle particelle 105-582-583-584-586 dello stesso foglio come sopra assegnate. Detta strada è meglio indicata in colore giallo nella planimetria che esaminata e riscontrata esatta dalle Parti e da queste e da me Notaio firmata si allega al presente atto sotto la lettera “B”.
I proprietari dei fondi dominanti si obbligano per sé stessi ed aventi causa a qualsiasi titolo a contribuire alle spese di manutenzione della stessa come per legge.

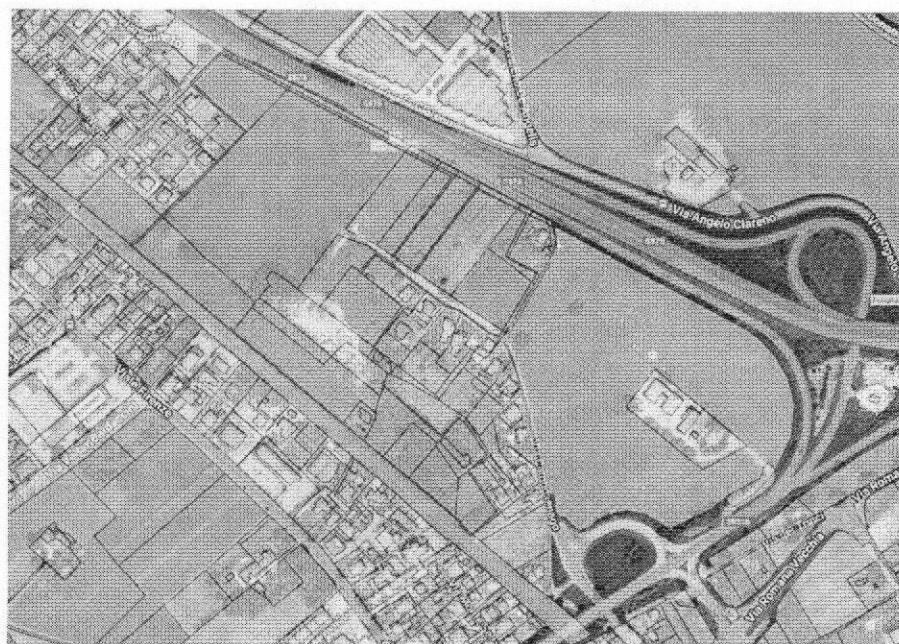
La con il presente atto costituisce servitù di acquedotto a carico della particella 585 ed a favore della particella 586 del foglio 115.

Tale servitù sarà esercitata esclusivamente per l'adduzione di acqua di irrigazione con tubo di cemento interrato del diametro di centimetri trenta (cm. 30) lungo una striscia di terreno adiacente alla recinzione ed avente il percorso indicato in tratteggio rosso nell'allegata planimetria.

Si precisa che la strada risultante in tratteggio nero nell'allegata planimetria ed insistente sulla particella 586 è attualmente inesistente e sarà a cura del proprietario eliminarla dalla mappa catastale, rinunciando fin d'ora i dividendi tutti a qualsiasi diritto che sulla stessa possono vantare”

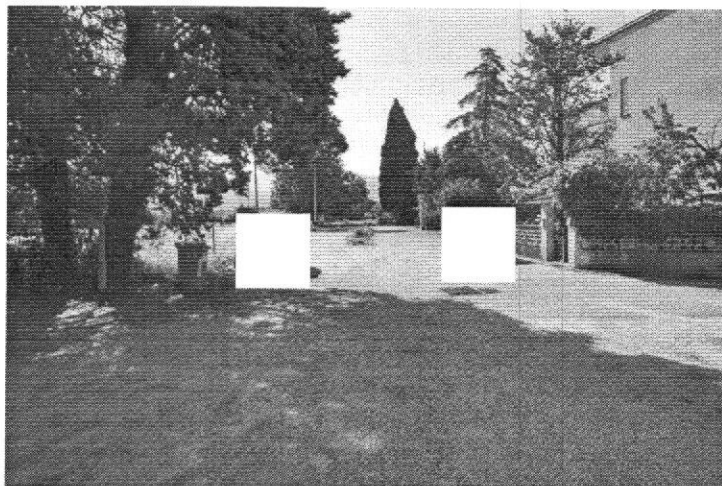
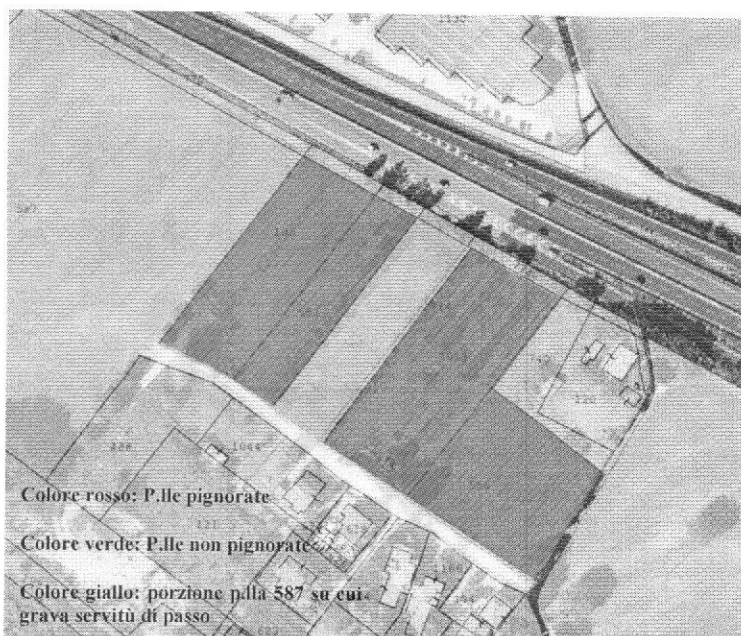


Allegato "B" all'atto di divisione del 30/08/1977 rep. 3021



Dall'esame della planimetria sopra riportata (Allegato B di cui all'atto di divisione del 30/08/1977 rep. 3021) si evince che il tracciato su cui grava la servitù di passaggio è stato evidenziato con il colore giallo; rispetto allo stato attuale dei luoghi si rileva che lo stesso appare ancora esistente anche se ampliato per permettere un migliore e più agevole accesso al comparto soprattutto per i mezzi pesanti.

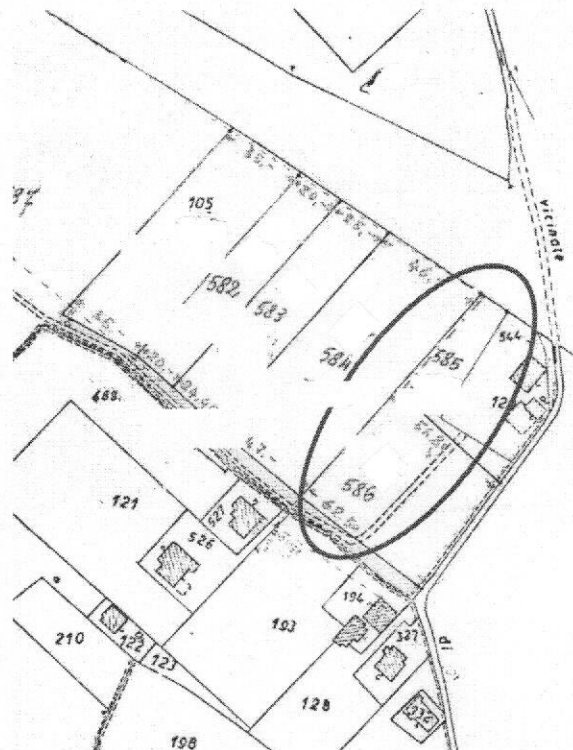
A parere dello scrivente, pertanto, il diritto di passo è tuttora valido e grava sulla p.lla 587 ed è a favore delle p.lle 105, 582, 586, ex 584 (ora 1013 e 1014) e 583, le p.lle 583 e 1014 risultano non pignorate e di proprietà di Terzi. A completamento descrittivo si rimanda alla foto aerea in sovrapposizione con le risultanze catastali e il servizio fotografico illustrativo dello stato dei luoghi.





Inoltre nell'atto si fa riferimento anche ad una servitù di acquedotto a carico della ex particella 585 (ora 740) ed a favore della particella 586 del foglio 115, nel merito essendo la tubazione interrata e quindi non apparente, non è stato possibile ad oggi asserire con certezza se la servitù è ancora esistente.

Si precisa comunque che ambedue le p.lle sono pignorate e probabilmente la funzionalità e la ragione d'essere è limitata per le mutate condizioni dello stato dei luoghi rispetto al 1977.



Infine, circa quanto riportato nell'atto in merito alla strada risultante in tratteggio nero nella planimetria ed insistente sulla particella 586, era già al 1977 inesistente; si precisava che doveva essere cura del proprietario eliminarla dalla mappa catastale.

Nel merito, si evidenzia che il tracciato stradale è ancora rappresentato nella mappa catastale, inesistente in loco e non è stato eliminato graficamente.



A pag.32 della Relazione, il Consulente riferisce che sulle part.lle 587 e 440 insistono servitù di elettrodotto e telefonica; nulla viene detto in merito alla servitù di passaggio di cui sopra.

Dal rilievo in loco, si è effettivamente rilevata una linea telefonica/elettrica che percorre parallelamente dapprima il tracciato stradale di cui la p.lla 587 e poi trasversalmente le p.lle 587 e 440.

Nella è stato riscontrato in merito ad eventuali trascrizioni di servitù, trattasi pertanto di servitù apparente non trascritta.

A completamento si rimanda al servizio fotografico illustrativo ed alla foto aerea laddove approssimativamente viene riportato il tracciato.





La scrivente, atteso il silenzio del CTU, può ipotizzare che la citata servitù di passaggio si sia estinta per confusione ex art. 1072 c.c., ma non conoscendo i dati del fondo dominante, non può averne la certezza; oppure può ipotizzare che la servitù insista sulla part.lla n.770 di 625 m² (derivante dal frazionamento della part.lla 587) oggetto di esproprio nel 2002 (come meglio si spiegherà infra). Un chiarimento da parte del CTU sarebbe utile.

In definitiva, si riepilogano sinteticamente gli ulteriori chiarimenti di cui al punto 2, di cui se ne dovrà tener conto nella redazione del bando di vendita:

- è tuttora esistente il diritto di passo che grava sulla p.lla 587 ed è a favore delle p.lle 105, 582, 586, ex 584 (ora 1013 e 1014) e 583, le p.lle 583 e 1014 risultano non pignorate e di proprietà di Terzi.

A parere dello scrivente, il diritto di cui sopra non riguarda pertanto la p.lla 770 (ex. 587), oggetto di esproprio.

- per quanto è stato possibile accertare in loco, non risulta visibile l'adduzione di acqua per l'irrigazione per servitù a carico della ex particella 585 (ora 740) ed a favore della particella 586 del foglio 115; trattasi comunque di particelle entrambe pignorate;
- il tracciato stradale non esistente sulla p.lla 586 è ancora rappresentato nella mappa catastale e non è stato eliminato graficamente. Questo ultimo aspetto è di modesta considerazione, in quanto trattandosi di un comparto edificatorio in trasformazione tali incongruenze verranno necessariamente aggiornate con il completamento delle opere di trasformazione
- sulle p.lle 587 e 440, attualmente insiste servitù apparente non trascritta di linea telefonica/elettrodotto.



3) INTEGRAZIONE AL PUNTO 3:

*“Come evidenziato al punto precedente, il Consulente a pag.32 della Relazione, riferisce che sulle part.lle 587 e 440 insistono **servitù di elettrodotto e telefonica**, senza fornire maggiori indicazioni sulla loro costituzione; esse non risultano tra i gravami indicati nella certificazione notarile.”*

Tale aspetto è stato già sopra specificato e dettagliato, lo scrivente in loco ha riscontrato sulle part.lle 587 e 440 servitù apparenti di linea telefonica/di elettrodotto ma nulla appare, nel merito, regolarmente costituito e trascritto.

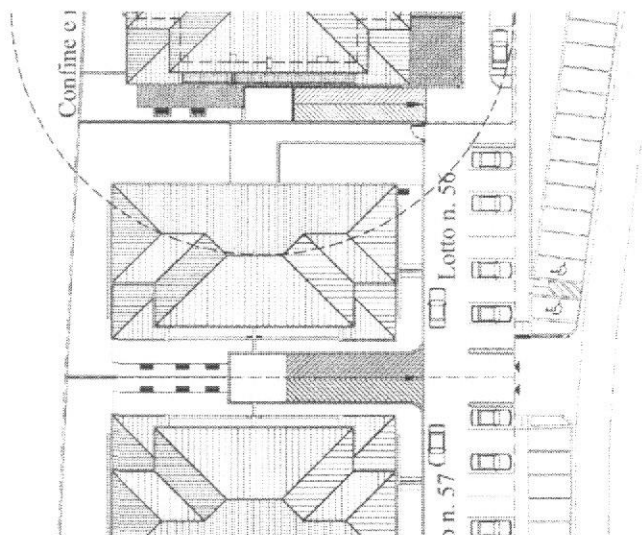
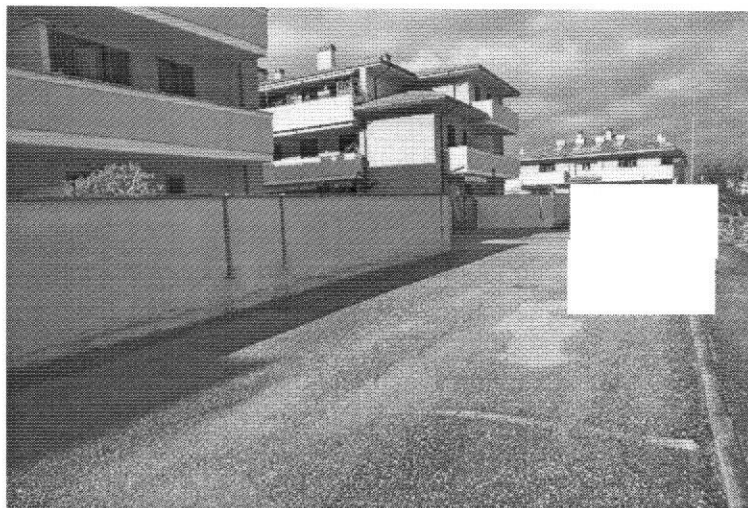
4) INTEGRAZIONE AL PUNTO 4:

“Relativamente ai n. 2 posti auto distinti al CF al foglio 114 part. lle 1659-1662, nella CTU non sono state rinvenute notizie in merito alla conformità urbanistica.”

Circa questo aspetto lo scrivente evidenzia che i posti auto delimitati e segnalati a terra tramite una verniciatura di colore bianco sono sostanzialmente coerenti con quanto assentito (Permesso a costruire n. 12 del 19/01/2011), nel senso che ne è stato rispettato il numero, il dimensionamento e la posizione di fronte alle palazzine.

Tuttavia, nella rappresentazione catastale e in loco, risultano posizionati con un angolo di inclinazione diverso, paralleli al senso di marcia, mentre nella rappresentazione grafica dell'elaborato progettuale (Variante al permesso a costruire n. 12 del 19/01/2011) appaiono con un angolo di inclinazione perpendicolare al senso di marcia.





5) INTEGRAZIONE AL PUNTO 5:

“Anche per i fabbricati mancano nella CTU notizie sulla conformità urbanistica: forse in questo caso il Consulente ha ritenuto di poterne omettere la verifica, in quanto si tratta di fabbricati demoliti o fatiscenti che sono destinati alla demolizione in base al piano attuativo (nel caso in cui quest'ultimo venga prorogato); riguardo alla loro conformità catastale, non ci sono valutazioni del CTU, atteso che alcuni fabbricati sono stati demoliti, altri non li ha potuti visionare perché coperti da vegetazione; il fabbricato che ha potuto visionare, trovandolo in condizioni fatiscenti, è quello censito con la part.lla 750 del Foglio 115: probabilmente, anche in questo caso ha ritenuto di poter omettere la verifica della conformità catastale, in quanto fabbricato destinato alla demolizione in base al piano attuativo (nel caso in cui quest'ultimo venga prorogato).”

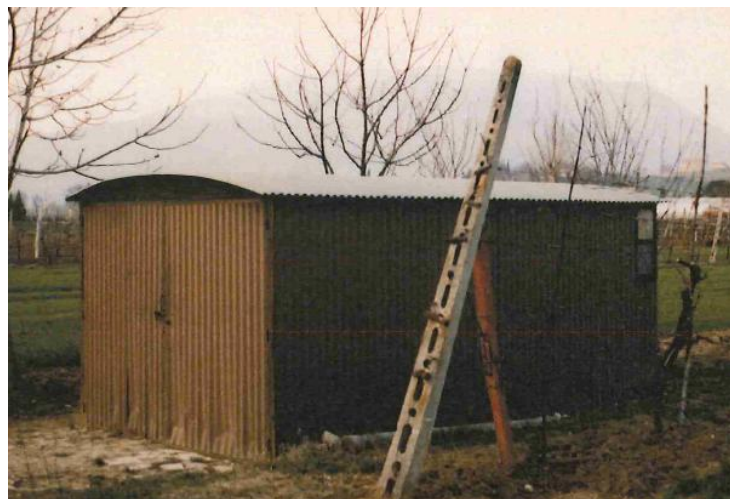
Circa questo aspetto, lo scrivente si riporta a quanto già indicato nell'elaborato peritale, nel senso che per i fabbricati catastalmente ed in loco rilevati, ricadendo in un compendio oggetto di trasformazione che ne prevede la completa demolizione, la definizione di eventuali incoerenze catastali ed urbanistiche potrebbe essere priva di significato pratico.

Tuttavia, a seguito di istanza di accesso atti presso gli Uffici Competenti, lo scrivente per ciascun immobile, ha riscontrato quanto segue:

- Quanto al fabbricato censito al mappale **1013** trattasi di una “baracca prefabbricata” di consistenza ridotta 14 mq. circa, in lamiera zincata realizzata nel 1980 e successivamente demolita. Tale manufatto è stato oggetto di Condono (legge 47/85) n. pratica 7501 non rigettata nei termini previsti di legge.

L'immobile risulta regolarmente accatastato con la rappresentazione grafica risalente al 11/12/1987, per la quale non è possibile accertarne la coerenza allo stato dei luoghi, per le ragioni sopra indicate.

- Ad oggi nel mappale 1013 insistono ancora diversi manufatti di natura precaria, non accatastati che dovranno essere necessariamente demoliti in base al piano attuativo.



Estratto fotografico allegato alla Domanda di condono n. 7501 (L. 47/85)





- Quanto al fabbricato censito al mappale **785** trattasi di un manufatto ex “serra per la coltivazione dei fiori ed attività artigianale di giardinaggio”, con sostegni in ferro, copertura in lamiera, vetro ed eternit, pareti in mattoni, vetro, bandoni e legno, realizzato nel 1963 e ad oggi non riscontrato visivamente poiché inaccessibile ma presumibilmente demolito anche per un incendio. Tale manufatto dal punto di vista urbanistico è stato oggetto di sanatoria per condono (L. 47/58) n. pratica 4606 non rigettata nei termini previsti per legge.

L'immobile risulta regolarmente accatastato con la rappresentazione grafica risalente al 09/07/1992, per la quale non è possibile accertarne la coerenza allo stato dei luoghi, per le ragioni sopra indicate.





- Circa il fabbricato censito al **CT p.lla 122 come FR**, lo scrivente si riporta a quanto già indicato nell'elaborato peritale, trattasi pertanto molto probabilmente, di una vecchia struttura fatiscente, posta sulla scarpata a valle della zona di colmamento che non è stato possibile visionare per la presenza di fitta vegetazione.

Per tale immobile non sono emerse risultanze né dal punto di vista catastale né dal punto di vista urbanistico.

Anche in questo caso si prevede nel Piano Attuativo, la demolizione del fabbricato eventualmente presente e la sistemazione dell'area.



Di seguito si riporta una foto, laddove con una freccia, approssimativamente si indica il sito ove sarebbe ubicato il manufatto.



- Circa il fabbricato censito al mappale **750**, lo scrivente si riporta a quanto già indicato nell'elaborato peritale, trattasi di annesso rurale, fatiscente, in struttura mista, elevato al solo piano fuori terra, privo di qualsiasi elemento e/o finitura, inaccessibile poiché ricoperto da fitta vegetazione e in condizioni strutturali di instabilità che hanno impedito il rilievo di dettaglio. Dall'accesso atti è emerso che tale immobile è stato oggetto di condono (L. 47/85) pratica n. 5600 non rigettata nei termini previsti dalla legge. L'immobile risulta regolarmente accatastato con la rappresentazione grafica risalente al 24/08/1989, ma non è possibile accertarne la coerenza allo stato dei luoghi, per le ragioni sopra indicate.

Nel piano attuativo è prevista, anche in questo caso la demolizione.





6) INTEGRAZIONE AL PUNTO 6:

“Riguardo ai terreni, i confini sono stati indicati in maniera piuttosto generica: magari, si potrebbero indicare sempre per particelle accorpate, ma in maniera più specifica.”

Circa i confini, così come richiesto, verranno indicati in maniera più dettagliata distinguendo i vari fronti dell'intero compendio.

Sul fronte di confine lato nord e nord-est i confinanti sono:

Demanio Pubblico delle strade,

strada pubblica, salvo altri

Sul fronte di confine lato sud e sud-ovest il comparto confina con la linea ferroviaria.

Ulteriori confini risultano

salvo altri.

Sul fronte di confine lato ovest il comparto confina con le proprietà:

salvo altri

7) INTEGRAZIONE AL PUNTO 7:

“I costi della cancellazione dei gravami non sono stati indicati nella CTU.”

Di seguito si riportano i costi per la cancellazione dei gravami di cui l'art. 586 c.p.c., secondo le vigenti normative fiscali:

n. part. 7836 del 5 settembre 2007:	€ 35,00
n. part. 7837 del 5 settembre 2007:	€ 35,00
n. part. 1875 del 14 marzo 2008:	€ 35,00
n. part. 1876 del 14 marzo 2008:	€ 35,00
n. part. 19005 del 25 settembre 2023:	€ 294,00
n. part. 19006 del 25 settembre 2023:	€ 294,00
n. part. 19336 del 28 settembre 2023:	€ 294,00
n. part. 12413 del 16 giugno 2025:	€ 294,00

per un totale complessivo ad oggi pari ad € 1.316,00.

Nel computo non sono state considerati i costi delle formalità, evidenziate a pag. 27 della c.t.u. in quanto nella relazione notarile a firma del Notaio si precisava che trattasi di “....gravami cancellati o scaduti e non rinnovati, che non sono stati

esaminati” e precisamente n. part. 9255 del 17 ottobre 2007 (per ipoteca volontaria) e n. part. 3980 del 12/07/2010 (per ipoteca volontaria).

Si allega infine attestazione di avvenuto invio e consegna della presente relazione ai Legali del Creditore Procedente, al legale al Professionista Delegato Avv. Angela Caponi e al Custode Giudiziario IVG. **(Allegato n. 7: Attestazione avvenuto invio al Debitore Esecutato ed al Custode Giudiziario).**

Tanto si doveva in evasione all’incarico ricevuto.

Perugia, li 05-09-2025

Allegati n. 7

Il Perito Estimatore

Dr. Agr. Maurizio Refrigeri

(Documento firmato digitalmente)