

TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. **131/2020** R.G.E.

Terreno sito in **Spoletto Loc. Collerisana:**

foglio 175, particella 701 sub. -, cat. T;

Edifici siti in **Spoletto Corso Garibaldi n.40:**

foglio 164, particella 39 sub. 7, cat. A/2;

foglio 164, particella 39 sub. 5, cat. C/1;

Terreno sito in **Spoletto Fraz. Morgnano n.35:**

foglio 85, particella 58 sub. -, cat. T;

Edifici siti in **Spoletto Fraz. Morgnano n.35:**

foglio 85, particella 58 sub. 3, cat. A/3;

foglio 85, particella 58 sub. 2, cat. C/2;

foglio 85, particella 49 sub. 8, cat. A/3;

foglio 85, particella 54 sub. -, cat. A/3;

foglio 85, particella 480 sub. 2, cat. A/3;

Edifici siti in **Spoletto Loc. Fabbreteria:**

foglio 91, particella 641 sub. 7, cat. A/10;

Tribunale di Spoleto - Ufficio Esecuzioni Immobiliari – Giudice dell'Esecuzione Dott. Alberto Cappellini - Proc. Esec. n. 131/2020 R.G.E.

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione,

Il sottoscritto **Ing. Carlo Rossi**, C.F. RSSCRL80T05D653F, indirizzo PEC carlo.rossi2@ingpec.eu, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nominato nella procedura esecutiva n. 57/2020 R.G.E. del Tribunale di Spoleto, promossa da 2WORLDS S.r.l. (con sede legale in Conegliano, Via V. Alfieri, n.1, C.F. e P.Iva 04946290261) creditore procedente contro [REDACTED], elettivamente domiciliato presso il proprio studio sito in Foligno, alla via dei Molini, n. 8/C, nella procedura di cui in oggetto;

PREMESSO

Il Sottoscritto, in riferimento alle osservazioni formulate nel rapporto riepilogativo iniziale del Professionista Delegato Avv. Alessandra Contenti, risponde come segue ai quesiti posti, sulla base della perizia di stima e della relazione integrativa depositate agli atti.

Quesito n. 2 – Titoli di provenienza

I titoli di provenienza sono stati accertati mediante visure catastali e ipotecarie aggiornate, ma la copia integrale non è allegata. Se si ritiene necessario, potranno essere reperiti direttamente dal fascicolo notarile o dai registri immobiliari.

Quesiti nn. 3 e 6 – Iscrizioni, trascrizioni e vincoli

Non risultano ulteriori vincoli o oneri opponibili oltre al pignoramento giudiziario; la cancellazione delle formalità pregiudizievoli avverrà d'ufficio all'emissione del decreto di trasferimento. Non risultano convenzioni matrimoniali o pesi reali aggiuntivi.

Quesito n. 4 – Vincoli o oneri condominiali

Non risultano vincoli o spese condominiali insolute; i beni non appartengono ad alcun condominio.

Quesito n. 5 – Diritti demaniali o usi civici

Nessun uso civico o diritto demaniale risulta gravare sugli immobili oggetto di pignoramento.

Quesito n. 10 – Certificato di destinazione urbanistica

Le destinazioni urbanistiche sono state verificate in Comune; si conferma la destinazione agricola per il terreno di Collerisana e pertinenziale residenziale per quello di Morgnano. Il CDU potrà essere acquisito in fase di avviso di vendita.

Quesito n. 11 – Conformità urbanistica e agibilità

Le costruzioni risultano conformi ai titoli edilizi e prive di abusi; la dichiarazione di agibilità per gli immobili ristrutturati a Corso Garibaldi risulta implicita nel rilascio del titolo abilitativo.

Quesito n. 13 – Certificati di stato libero o matrimonio

Si propone di integrare il fascicolo con i certificati di stato libero/matrimonio degli esecutati, già individuati in anagrafe comunale, per regolarità formale.

Quesiti nn. 16, 17 e 19 – Formazione e composizione dei lotti

Si condivide l'opportunità di accorpare i lotti 6 e 8 in un unico lotto funzionale comprendente anche la corte sub 1. Per il lotto 7, il pignoramento colpisce la sola nuda proprietà, correttamente rilevata in perizia.

Quesito n. 12 – Stato di occupazione

Il locale commerciale di Corso Garibaldi è occupato con contratto di affitto (Allegato 5), mentre l'appartamento è concesso in comodato gratuito (Allegato 6). Gli altri beni risultano nella disponibilità diretta degli esecutati.

Quesito n. 19 – Nuda proprietà

La valutazione economica del lotto di Morgnano è stata effettuata applicando i coefficienti fiscali di riduzione previsti per l'età dell'usufruttuaria ([REDACTED]).

Conclusioni

Le perizie depositate risultano conformi ai quesiti tecnici posti dal Giudice dell'Esecuzione. Le osservazioni formulate dal Professionista Delegato sono state riscontrate e chiarite. Le eventuali

Ing. Carlo Rossi - Studi8 Progettazione

Via dei Molini, n.8/C - Foligno (PG) - 06034

t. 0742 770014 - c. 339 3357448

ing.carlorossi@gmail.com | carlo.rossi2@ingpec.eu

integrazioni documentali (CDU, titoli di provenienza integrali, certificati di stato libero) non incidono sulla sostanziale completezza e coerenza della perizia tecnica redatta.

Con osservanza

Foligno lì, 29.10.2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Carlo Rossi
