

BERTUSI PROGETTI INGEGNERIA FORENSE

Dott. Ing. Simonetta Bertusi

Modulo n.2 dell'esperto



TRIBUNALE DI ROMA Sezione IV

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 432/2024

Giudice: Dott. SCOLARO FERNANDO

Parti: SRL

Debitore:

IMMOBILI

- * piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in ROMA Foglio 642 Particella 1235 Subalterno 500
graffate Particella 1234 Subalterno 6 Natura A2 Indirizzo VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA n. 60 Piano I
- * piena proprietà 1/1 su magazzino e locali di deposito in ROMA Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 20
Natura C2 Indirizzo VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA n. 60
- * piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in ROMA Foglio 642 Particella 1234 Subalterno 28 Natura C6
Indirizzo VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA n. 60
- * piena proprietà 1/1 su negozio e bottega in ROMA Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 2 Natura C1
Indirizzo VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA n. 60 Piano T
- * piena proprietà 1/1 su negozio e bottega in ROMA Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 3 Natura C1
Indirizzo VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA n. 60 Piano T
- * piena proprietà 1/1 su negozio e bottega in ROMA Foglio 642 Particella 1166 Subalterno 4 Natura C1
Indirizzo VIA PIETRO ROMUALDO PIROTTA n. 60 Piano T

VERBALE DEL SECONDO SOPRALLUOGO

Nell' udienza del 02.01.2025 il Giudice Dott. Giudice Dott. SCOLARO nell'ambito del contenzioso RGE n. 432/2024, della sez. 4 del Tribunale di ROMA ha nominato Consulente Tecnico il Dott. Ing. Simonetta Bertusi con studio in Via Veientana 103 00189 Roma, nel procedimento in oggetto.

In base a quanto contenuto nelle disposizioni del Giudice, previo comunicazione alle parti, effettuata dal Custode Dott.ssa Natalina Gatti, è stato convocato il primo sopralluogo che si è tenuto in data odierna il 12.02.2025 alle ore 14,30 presso i locali ad uso negozi, oggetto di causa siti in Roma, località, Via Pietro Romualdo Pirotta, 60 (catastalmente civico n. 70).

Il Giudice ha fissato l' udienza di comparizione delle parti al 27.06.2025 ore 12,00.

Il Giudice ha concesso al CTU l' acconto di € 1.000,00 oltre IVA e Cassa provvisoriamente posto a carico del creditore procedente.

Il Giudice ha concesso come termini

TERMINI CONCESSI DAL GIUDICE

Sopralluogo	24.01.2025
Per la trasmissione alle parti	
Per eventuali annotazioni al CTU	
Concedendo termine al CTU per il deposito dell' elaborato peritale fino al	
La prossima udienza è stata fissata per	

Alle ore.....si da inizio alle operazioni peritali e si procede al sopralluogo presso l' immobile oggetto di causa/.....



Dott. Ing. Simonetta Bertusi

Sono presenti oltre al CTU e al custode Dott.ssa Natalina Gatti:

PARTE	NOME E COGNOME	INDIRIZZO E CAP	TELEFONO	EMAIL
-------	----------------	-----------------	----------	-------

☒ Non si dà lettura dei quesiti posti dal Giudice in quanto le parti mostrano/affermano di conoscerne il contenuto

QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Sulla base delle “*Disposizioni generali in materia di espropriazione*” richiamate dal Giudice si procede alle operazioni peritali e al compimento di tutte le necessarie attività al fine di effettuare la stima del compendio incluso pertinenze, diritti, ragioni, accessioni ed accessori.



Dott. Ing. Simonetta Bertusi

1. ANNOTAZIONI DEL CTU

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3 tree doc fotografico dei locali
privi di qualsiasi valore utenza.
Gli immobili sono al grezzo.

Il sub 2 è in stretto collegamento
con il 3 e il 4 attraverso apertura
nel muro di ^{tra} ~~tra~~ ^{tra} ~~tra~~
l'effettiva rilievo del luogo
L'eterna dei locali è 3,91.

Il locale sub 2 in difformità da
planimetria catastale non ha
l'accesso dalla strada ed è comunicata
con gli altri.

È presente un unico accesso a doppia
porta corrispondente al sub. 3.
I locali sono in pessime condizioni

Si valuta l'opportunità di dividere
la proprietà in 2 lotti:
i locali uso negozio un lotto e
appartamento / parte auto e affitto
altro lotto

Si riscontrano difformità
nella planimetria catastale
riguardo i "negozi"

Si riscontrano difformità anche
a livello topografico
infatti sul cat. catastale
il indice è 60

mentre di fatto sono 3,91 con una sola
entrata in adiacenza al civico 76



Dott. Ing. Simonetta Bertusi

Esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione:.....
.....
.....

Corrispondenza tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento:

Descrizione attuale del bene.....
.....
.....

Descrizione contenuta nel pignoramento.....
.....
.....

SI ☐

NO ☐

Tipologia difformità.....
.....
.....
.....

in caso di rilevata difformità evidenziare:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione ☐

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene ☐

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato ☒

☐ Per cui al momento risulta sussistere/non sussistere la corrispondenza con riserva di ulteriore approfondimento



**BERTUSI PROGETTI
INGEGNERIA FORENSE**

Dott. Ing. Simonetta Bertusi

IMPIANTO GAS:

no

Stato

Tipologia

IMPIANTO ELETTRICO

no

Stato

Tipologia

RISCALDAMENTO:

no

Stato

Tipologia

Pertinenze:

H2O

no

Passività

Condominio

non c'è retta condominiale

Acqua

no

Luce

no

Gas

no

no allacci in fogna



Dott. Ing. Simonetta Bertusi

VERIFICHE DEL CTU CON RISERVA DI ULTERIORI APPROFONDIMENTI E SUCCESSIVE CONFERME

Corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale

Descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza

Descrizione desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale

SI ☐

NO ☐

Corrispondenza tra la descrizione del cespite e lo stato attuale dei luoghi

Descrizione del
cespite

Stato
attuale

SI ☒

NO ☐

EVENTUALE PRESENZA DI DIFFORMITA'

SI ☐

NO ☐

Tipo di difformità: *51*

Indirizzo ☐

Numero civico ☐

Piano ☐

Interno ☐

Dati Catastali ☐

Confini ☐

Ubicazione delle eventuali difformità:



BERTUSI PROGETTI INGEGNERIA FORENSE

Dott. Ing. Simonetta Bertusi

POSSIBILITA' DI VENDERE i beni pignorati in uno o più lotti

☐ IN UN UNICO LOTTO

☐ IN PIU' LOTTI

Effettuato il sopralluogo, preso atto delle considerazioni delle parti, si esortano queste ultime a fornire tutte le informazioni che ritengano utili ai fini della redazione della presente CTU.

☒ Al momento non si ritiene di dover fissare un nuovo sopralluogo/una nuova riunione ripromettendoci di rimandare un nuovo incontro previo opportuna comunicazione

☐ Si fissa per il giorno.....un sopralluogo presso l' immobile

☐ Si fissa per il giornouna riunione tra le parti presso il mio studio

NOTE DI CHIUSURA SOPRALLUOGO

Il Giudice ha disposto il pagamento dell' acconto di Euro 1.000,00 + oneri e Cassa a carico della parte procedente/....., chesono stati regolarmente corrisposti Coordinate per la fatturazione dell'acconto al CTU:

Ragione Sociale.....

P.IVA.....

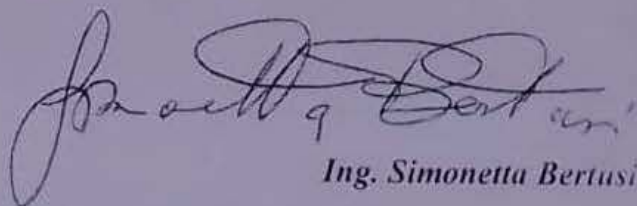
CODICE UNICO e o PEC.....

La presente riunione si conclude alle ore...15.....

Firme

1.	
2.	
4.	
5.	

Roma, li 12.02.2025 alle ore 14,30


Ing. Simonetta Bertusi