



**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 1
- \* ..... 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 PRIMO 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.

23  
\$

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 24.01.2025 alle ore 10,30 presso i locali oggetto di causa siti in Roma, località ....., Via Pietro Romualdo Pirootta, 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...12,52...si da inizio alle operazioni peritali e si procede al sopralluogo presso l' immobile oggetto di causa/.....



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Tre documentazione fotografica e rilievo degli immobili  
 negozi non risultano affittati, non hanno utenze né servizi igienici, né pertinenze  
 Bollette condominiale € 227 bimestrale (saldo nuovi oneri lavori extra oltre altri servizi)  
 Il riscaldamento è autonomo  
 Non risultano deliberati lavori condominiali  
 Deliberati lavori messa in sicurezza garage solo in parte effettuati  
 Campi e rete  
 Il livello di distribuzione degli spazi interessa l'immobile situato dall'excavata entata figlia  
 ed composto da n. 3 camere, salone, doppi servizi con Terrasse e livello.  
 Non si tratta di terreno a livello ma di Terrasse sovrastanti locali al II sottostante.  
 È presente in normali condizioni d'uso  
 Non si rilevano difformità rispetto agli spazi esterni  
 Pertinenze: l'ampliamento del soggiorno che ha inglobato gli ett. qui ultimi metri (corridoi e ingresso).

Colore Veilant

Presenti condizionatori marca Olimpia  
 Visto appartamento / affitta / portico  
 Le affitte costituite da parte sottotetto a pendenza crescente con altezza medi 1 metro in quanto zone porta H=2 metri a zero  
 Portico auto n. 6 affitta e portico in buone condizioni



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.

Catastralmente l'immobile risulta al civico 70  
mentre il pignoramento riferisce 60

Descrizione contenuta nel pignoramento.

Il civico 60 indica probabilmente una  
parte di un garage di cui (comprensivo 58 e 62)

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**

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



**BERTUSI PROGETTI  
INGEGNERIA FORENSE**

Dott. Ing. Simonetta Bertusi

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

IMPIANTO GAS: *OK*

Stato

Tipologia

IMPIANTO ELETTRICO *OK* *45* *KW*

Stato

Tipologia

ASTE  
GIUDIZIARIE

RISCALDAMENTO:

Stato

Tipologia

*autonomo*  
ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

**Pertinenze:**

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

**Passività**

Condominio

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Acqua

Luce

Gas

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



# BERTUSI PROGETTI INGEGNERIA FORENSE

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

*≠ distribuzione degli spazi con riferimento al soggetto*

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 difformita: *non c'è corridoio e ingresso*

Indirizzo

Numero civico

Piano

Interno

Dati Catastali

Confini

Ubicazione delle eventuali difformita:



# 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 *di riserva* ~~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 giorno .....una riunione tra le parti presso il mio studio

## NOTE DI CHIUSURA SOPRALLUOGO

*Tratto fine ulteriore sopralluogo + visione i locali ad uso negozi*

Il Giudice ha disposto il pagamento dell' acconto di Euro 1.000,00 + oneri e Cassa a carico della parte procedente/....., che .....sono 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.....

Firme

1.	
2.	
4.	
5.	

Roma, li 29/01.2025

IL CUSTODE *Intestato*

*Simonetta Bertusi*  
Ing. Simonetta Bertusi