



**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. 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 precedente.

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/.....



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3 tre doc fotografica dei locali
privi di quella voglia inteso
gli immobili sono al greco.

Il sub 2 è in stretto collegamento
con il 3 e il 4 attraverso apertura
f. nel muro di tipo
f. effetto rilievo del luogo
l'attesa dei locali è 3,9.

Il locale sub 2 in difformità da
planimetrie catastale non ha
l'eccesso della strada ed è comunicata
con gli altri.

È presente un unico eccesso a doppia
porta corrispondente al sub. 3.

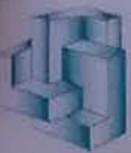
I locali sono in pessime condizioni

È data l'opportunità di dividere
la proprietà in 2 lotti:
1 locale uso negozio un lotto e
appartamento / parte auto e affitta
altro lotto

Si riscontrano difformità
sulle planimetrie catastale
riguardo i "negozi"

Si riscontrano difformità anche
a livello topografica
infatti sul vs. catastale
il indice è circa 60

mentre di fatto sono 3,9 con una sola
entrata in adiacenza al vicino 70



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: *SI*

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.	

Ing. Simonetta Bertusi
Ing. Simonetta Bertusi

Roma, li 12.02.2025 alle ore 14,30