

Modulo n.2 dell'esperto



TRIBUNALE DI ROMA
IV SEZIONE CIVILE
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA N. RG 507/2022

CREDITORE PROCEDENTE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A (cessione a AMCO)

nata a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted],
nato a [redacted]

G.E. Dr. Fernando Scolaro

ESPERTO Ing. Simonetta Bertusi

CUSTODE GIUDIZIARIO Dott. KRZYSZTOFIK TADEUSZ

IMMOBILE N.1

Porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Roma, avente accesso da Via Enea, 86 e precisamente:

- a) appartamento posto al piano rialzato (in catasto piano primo) composto di ingresso, soggiorno-pranzo, due camere bagno, cucina e balcone, confinante con appartamento interno 3, vano scala, guardiola, distacchi, salvo altri
- b) pertinenziale locale ad uso cantina posto al piano primo interrato, distinto con il numero 22, confinante con corridoio di accesso e cantine n.ri 23 e 21, salvo altri

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg 904, particelle 105,

- sub 5, Via Enea n. 86, piano 1, interno 2, zona censuaria 3, vani catastali 5,5, rendita euro 1079,39 (l'appartamento)
- sub 49 Via Enea n. 86 piano 1, interno 2, zona censuaria 3, categoria C2, classe 3 mq 5, rendita euro 21,95 (il locale cantina)

VERBALE DEL PRIMO SOPRALLUOGO

Nell'udienza del il Giudice Dott. Fernando Scolaro 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. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Simonetta Bertusi

In base a quanto contenuto nelle disposizioni del Giudice, previo comunicazione alle parti, effettuata dal

Custode Dott... KRZYSZTOFIK TADEUSZ è stato convocato il primo sopralluogo che si è tenuto il

02.03.2023 alle ore 16,.... presso i locali oggetto di causa siti in Roma, località

Il Giudice ha fissato l'udienza di comparizione delle parti al ore

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	02.03.2023
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	27.10.2023 ore 12,30

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

Sono presenti oltre al CTU e al custode Dott. KRZYSZTOFIK TADEUSZ:

PARTE	NOME E COGNOME	INDIRIZZO E CAP	TELEFONO	EMAIL
Non sono presenti gli esecutori				
PARTE	NOME E COGNOME	INDIRIZZO E CAP	TELEFONO	EMAIL



Si dà lettura e pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ 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.

1. ANNOTAZIONI DEL CTU

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Situazione degli intestati dal 08/01/2008: _____ nata in _____
(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni -
_____ il _____
_____ nato in _____ il _____ (1)
Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

- Beni di _____ per la quota pari a 1/2 di piena proprietà Beni di _____ per la quota pari a 1/2 di piena proprietà: - Abitazione di tipo economico (A3) in Roma foglio 904 particella 105 sub.5 - Magazzino e locale di deposito (C2) in Roma foglio 904 particella 105 sub.49

Non è detto che si debba eccedere. Si rimanda ad altro opportuno.

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...16,15

Firme

1.
2.
4.
5.

Roma, li 02.03.2023

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE DI ROMA
IV SEZIONE CIVILE
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA N. RG 507/2022

CREDITORE PROCEDENTE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A (cessione a AMCO)

_____ , nata a _____

il _____

, c.f. _____

, e _____

nato a _____

G.E. Dr. Fernando Scolaro

ESPERTO Ing. Simonetta Bertusi

CUSTODE GIUDIZIARIO Dott. KRZYSZTOFIK TADEUSZ

IMMOBILE N.1

Porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Roma, avente accesso da Via Enea , 86 e precisamente:

a) appartamento posto al piano rialzato (in catasto piano primo) composto di ingresso, soggiorno-pranzo, due camere bagno, cucina e balcone, confinante con appartamento interno 3, vano scala, guardiola, distacchi, salvo altri

b) pertinenziale locale ad uso cantina posto al piano primo interrato, distinto con il numero 22, confinante con corridoio di accesso e cantine n.ri 23 e 21, salvo altri

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg 904, particelle 105,

- **sub 5**, Via Enea n. 86, piano 1, interno 2, zona censuaria 3, vani catastali 5,5, rendita euro 1079,39 (**l'appartamento**)
- **sub 49** Via Enea n. 86 piano 1, interno 2, zona censuaria 3, categoria C2, classe 3 mq 5, rendita euro 21,95 (**il locale cantina**)

VERBALE DEL SECONDO SOPRALLUOGO

Nell'udienza delil Giudice Dott. Fernando Scolaro 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.

☐ Si da lettura dei quesiti posti dal Giudice

☐ Non si da 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.

1. ANNOTAZIONI DEL CTU

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
Situazione degli intestati dal 08/01/2008: nata in il (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni - nato in il (1)
Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni
Beni di per la quota pari a 1/2 di piena proprietà Beni di per la quota pari a 1/2 di piena proprietà: - Abitazione di tipo economico (A3) in Roma foglio 904 particella 105 sub.5 - Magazzino e locale di deposito (C2) in Roma foglio 904 particella 105 sub.49
free documentazione fotografica del bene de quo e si effettua 45 l. ev. Le uniche difformità rispetto alle piantine catastali sono 1) la presenza di aperture di una porta 2) chiusura della porta sul corridoio 3) in prossimità dell'ingresso 3) Realizzatore di un bagno al posto del di impegno e letto del corridoio L'impegno di pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni di Telam lavoro di manutenzione all'interno del ben

Present: bifida in alluminio elettrolizzato con
doppi vetri e griglia metallica in cucina dove è
presente un secchio infisso in legno

La descrizione nel pignoramento non tiene
conto degli ult. mi lavori regolarmente realizzati

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Condizionamento bi-mestrale € 102

IMPIANTO GAS:

Stato

Tipologia

presente

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMPIANTO ELETTRICO

Stato

Tipologia

presente

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISCALDAMENTO:

Stato

Tipologia

Condizionamento centralizzato
Presenti condizionatori in soggiorno e
in tutte le camere

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pertinenze:

Passività

Condominio

102 bimestrale.

Acqua

Luce

Gas

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

PLANIMETRIA ALLEGATA AL 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 ☐

b) *pertinenziale locale ad uso cantina posto al piano primo interrato, distinto con numero 22, confinante con corridoio di accesso e cantine n.ri 23 e 21, salvo altri*

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg 904, particelle 105,

- **sub 5**, Via Enea n. 86, piano 1, interno 2, zona censuaria 3, vani catastali 5,5, rendita euro 1079,39 (**l'appartamento**)
- **sub 49** Via Enea n. 86 piano 1, interno 2, zona censuaria 3, categoria C2, classe 3 mq 5, rendita euro 21,95 (**il locale cantina**)”

espropriazione a norma di legge sull'immobile sopra descritto di piena proprietà di

_____ e _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno con tutti i relativi diritti,

pertinenze ed accessioni e più precisamente: “Porzioni immobiliari facenti parte

del fabbricato sito in Comune di Roma, avente accesso da Via Enea civico numero

86 (ottantasei) e, precisamente: a) appartamento posto al piano rialzato (in catasto

piano primo), composto di ingresso, soggiorno – pranzo, due con camere, bagno,

cucina e balcone, confinante con appartamento interno 3, vano scala, guardiola,

distacchi, salvo altri; b) *pertinenziale locale ad uso cantina posto al piano primo*

interrato, distinto con il numero 22 (ventidue), confinante con corridoio di accesso

e cantine nn-ri 23 e 21, salvo altri.

Quanto sopra risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio**

904, particella 105: subalterno 5, via Enea n. 86, piano 1, interno 2, zona

censuaria 3, categoria A/3, classe 3, vani catastali 5,5, rendita euro 1.079,39

(**l'appartamento**); **subalterno 49**, Via Enea n. 86, piano 1, interno 2, zona

censuaria 3, categoria C/2, classe 3 mq 5, rendita euro 21,95 (**il locale cantina**)”, e

SI

☐

NO

☐

Tipologia di difformità

Al momento non si rilevano difformità oltre

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

☐ IN UN UNICO LOTTO

☐ IN PIU' LOTTI

da verificare

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 giorno.....una 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:

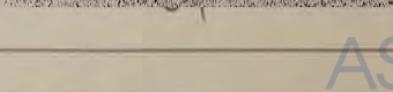
Ragione Sociale.....

P.IVA.....

CODICE UNICO e o PEC.....

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

Firme

1.	
2.	
4.	
5.	

Roma, li 11.03.2023