



**BERTUSI PROGETTI
INGEGNERIA FORENSE**

ASTE GIUDIZIARIE®
Modulo n.2 dell'esperto

Dott. Ing. Simonetta Bertusi

ASTE GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI ROMA

Sezione IV

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 463/2024

Giudice: SCOLARO FERNANDO

Parti: TICINO SPV S.R.L.

Debitore:

ASTE GIUDIZIARIE®

IMMOBILE N.1

- appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero di interno 4 (quattro), composto di tre camere ed accessori; confinante con: vano scale, distacco su detta Via, distacchi condominiali,

ASTE GIUDIZIARIE®

VERBALE DEL SECONDO SOPRALLUOGO

Io sottoscritta Dott. Ing. Simonetta Bertusi con studio in Via Veientana 103 00189 Roma, con provvedimenti emesso il 17.01.2025 sono stata designata CTU dal Giudice della IV Sezione Civile del Tribunale di Roma Dott. SCOLARO nell'ambito del contenzioso RGE n. 463/2024

In base a quanto contenuto nelle disposizioni del Giudice, previo comunicazione alle parti, effettuata dal Custode Notaio F. Zaccaria è stato convocato il primo sopralluogo che si è tenuto il 16.07.2025 alle ore 9 presso i locali oggetto di causa siti in Roma, località, Via della Cinghialegra 16

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	16.07.2025
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 9 si dà inizio alle operazioni peritali e si procede al sopralluogo presso l' immobile oggetto di causa/..... in Via Cinghialegra 16

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Sono presenti oltre al CTU e al custode Dott.ssa Barbara Schepis.

☐ 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

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

SCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Tree documentazione fotografica del bene
composto di n.3 camere e accessori.
L'immobile è in Tenuta e in buone
condizioni. Tuttavia con finiture ormai
datate molto degradate ma non di pregio.
L'appartenenza risulta posta sotto la
stazione nel cortile condominiale.
L'appartamento è dotato di tutte le utenze
e impianti sono di recente fattura ma
realizzati in autocostruzione.
Riscaldamento con caldaia autonoma con
soluzione H2O calda sanitaria
servizi in piastrelle di ceramica
pareti trattate con tecnica spugnata
chiusa in proprio
Le condominiali riguardanti Pulizie scale
e luce $\approx 25 \text{ €}$ e H2O controllata di giorno
il consumo annuo riferito dal contatore
angolo ($\approx 50 - 70 \text{ €}$).
Le Camere da letto con finiture e
arreda e Camere bimbo intinte bruciate
perale da ricorso ortopedico in carta
e pareti.
Le parti dei locali mt 3
Le parti condominiali nel soggiorno e nelle
camere da letto.

Terrasse esterne presentano un'eccessiva
mole e del mio punto di vista
necessitano di essere ottimate ed eventua-
lmente provvedere al loro consolidamento.

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 promettendoci 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

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

Ragione Sociale.....

IVA.....

CODICE UNICO e o PEC.....

La presente riunione si conclude alle ore

ore 9,40 (10,05) *10,05*

Roma, li 16.07.2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009