



**BERTUSI PROGETTI
INGEGNERIA FORENSE**

Dott. Ing. Simonetta Bertusi

aiello@studiolegalebelli.com,
aiello@pec.studiolegalebelli.com,
aiello@studiolegalebelli.com,
alessandrotortora@ordineavvocatiroma.org,



**TRIBUNALE DI ROMA
IV SEZIONE CIVILE**

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. RGE 779/2020

G.E. Dr. Romolo Ciufolini

Esecutati: Sig.ra

Sig.

Creditore procedente: BCC di Roma

alessandrotortora@ordineavvocatiroma.org,

CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Rosina Aiello

aiello@studiolegalebelli.com, aiello@studiolegalebelli.com, aiello@pec.studiolegalebelli.com

ESPERTO Ing. Simonetta Bertusi

IMMOBILI n. 4

Appartamenti di civile abitazione, ad uso residenziale, cat A/3, Fg 1052, part 600 sub 501 già sub 6 (piano primo INT. 3A) sub 502 (int. 3B), sub 503 già sub 6, appartamento sub 8 (piano terzo int. 5) siti in Roma Via Stefano Pittaluga n. 18

VERBALE DEL PRIMO SOPRALLUOGO

Nell' udienza del 16.08.2021 il Giudice Dott. Romolo Ciufolini della sez. 4 del Tribunale di ROMA, dinnanzi al Giudice Dott. Russo, 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 Avv.to Rosina Aiello è stato convocato il primo sopralluogo che si è tenuto il 21.04.2022 alle ore 10,00 presso i locali oggetto di causa siti in Roma, località Tor Bella Monaca, Via Pittaluga 18

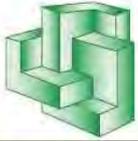
Il Giudice ha fissato l' udienza di comparizione delle parti il 07.06.2022 ore 12,30

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	21.04.2022 ore 12,30
La prossima udienza è stata fissata per	07.06.2022 ore 12,30

Alle ore 10 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 Avv. Rosina Aiello, gli esecutari:

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

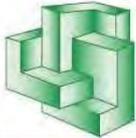
Sulla base delle “*Disposizioni generali in materia di espropriazione*” richiamate dal Giudice si procede alle operazioni peritali e al compimento di tutte le necessarie attività al fine di effettuare la stima del compendio incluso pertinenze, diritti, ragioni, accessioni ed accessori.

1. ANNOTAZIONI DEL CTU

Con riferimento alla procedura in oggetto si
procede al sopralluogo presso gli immobili
di cui alla presente procedura alle ore
... inizio il sopralluogo

sono presenti oltre alle sottoscritte e al
custode Avv. Aiello il sig.
e la sig.ra

del 1. Com. 4



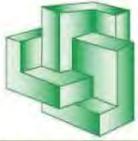
3C

La descrizione dell'immobile 3C è
soggiorno con adiacente cucina, 2 camere, 1 bagno
una veranda di cui risulta effettuata la
copertura e la chiusura laterale - L'opportuno
si trova in una palazzina decorosa ma tuttavia
necessita d'importanti lavori di manutenzione
ordinaria, straordinaria. Ad esempio il vano scala
di scacco è totalmente privo di rivestimenti e
di mancorrente e opere totalmente fatiscente e
contornate da ristrutturare anche x motivi di
sicurezza -

L'opportuno appare in buono stato ma necessita
di interventi di lavori di manutenzione
Il collegamento tra cucina e soggiorno per realizzare

un soggiorno open space non si ritiene
veramente opportuno in quanto la ripartizione
è comunque presente con porta di troncatura
nelle stesse zone.

Tutte le utenze sono presenti. Luce, H₂O, gas
Riscaldamento è autonomo con caldaia (BIAI)
di circa 20 Kw che serve anche alla produzione
di H₂O calda sanitaria. Nel soggiorno e
nella camera matrimoniale è presente un
condizionatore standard con macchina esterna sul
balconcino. Non risulta la conformità tra le
planimetrie catastale e lo stato attuale x la
presenza della veranda coperta in luogo della
veranda. L'immobile è attualmente occupato
dalla signora.



*pericolo imminente - La canna fumaria in
stato di necessita di rimozione*

La presente riunione si conclude alle ore 15

Alle ore 15 si conclude il sopralluogo

Rescue Area

Roma, li 21.04.2022

L'Esperto stimatore
Dott. Ing. Simonetta Bertusi