

**TRIBUNALE DI ROMA**

**IV SEZIONE CIVILE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E. n.° 2025/2017**

**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Flora MAZZARO**

**Creditore procedente** 

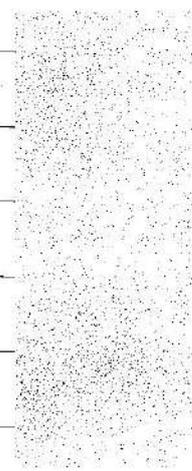
**Debitore**  **S.P.A.**

**VERBALE DI SOPRALLUOGO**

Il giorno 07/06/2019 alle ore 11.00, sono convenuti in Roma (Rm), presso il compendio pignorato nel Comune di Roma, in località Magliana Vecchia - Pantanella, comparto edificatorio denominato "Parco dei Medici", con accesso da via Cesare Giulio Viola n. 48 e da via Carlo Veneziani nn. 45-65, così composto e identificato catastalmente:

Fabbricato da cielo a terra sviluppantesi su piano terra e seminterrato denominato edificio "A" con circostante area di pertinenza di circa mq. 13.300 destinata a posti auto scoperti e a verde, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 760, particelle:

□ n. 26 subalterno 501, n. 138 subalterno 501 e n. 139, graffate tra loro, via Cesare Giulio Viola, n. 48, via Carlo Veneziani n. 65, piani S1-T, zona, censuaria 6<sup>^</sup>, categoria D/8, rendita attuale Euro 271.054,00, giusta variazione catastale del 2 marzo 2006 n. 19814.1/2006 (protocollo RM0168754), 5 maggio 2006



n. 51518.1/2006 (protocollo n. RM0366066), del 14 dicembre 2007 n. 129397.1/2007 (protocollo n. RM1503582) e del 5 febbraio 2008 n. 11297.1/2008 (protocollo n. RM 0166226);  
□ n. 26 subalterno 330, bene comune non censibile, via Cesare Giulio Viola s.n.c., piano T, giusta variazione 16 febbraio 1998 n. 100528.1/1998 integr. pot. n. 108912/87 afferenti a 760/137/1, costituente area di manovra relativa alla parte a parcheggio, ricompreso - secondo quanto stabilito nel Contratto di Ipoteca, clausola 1.2, pag. 3 - nella planimetria generale delle particelle n. 26, sub. 501, n. 138 sub 501 e n. 139, graffate tra loro, con relative ragioni, accessioni e pertinenze”, il sottoscritto Dott. Fabrizio Ricciardi quale custode giudiziario, nominato dal G.E. e l'esperto stimatore Arch. Luisa CANNAVACCIUOLO.

Nonché per la debitrice [redacted] S.P.A. l'A.U. dr. [redacted]

[redacted] Identificato a mezzo passaporto rilasciato dalla Repubblica Francese n. [redacted]

Il custode provvede a rendere edotto la parte debitrice che:

- 1) in virtù della procedura esecutiva de qua il debitore esecutato è divenuto mero detentore delle unità immobiliari pignorate;
- 2) che se non consentiranno il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento anche agli ulteriori sopralluoghi dell'esperto stimatore e del custode giudiziario tutte le volte in cui ciò si renda necessario per le esigenze della procedura da concordarsi a mezzo contatto

telefonico al numero del Prof. [redacted] legale difensore della [redacted] Spa, in caso contrario, potrà essere revocata la loro autorizzazione ad occupare il bene e ne verrà disposta la liberazione, e che tale provvedimento verrà comunque adottato all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., alla quale pertanto è loro interesse partecipare ed ancora che all'esito della liberazione i beni mobili non ritirati nel termine di legge verranno smaltiti o distrutti;

3) in base a quanto disposto dall'art. 495 c.p.c. il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita e per una sola volta, la conversione del pignoramento sostituendo alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese (con istanza accompagnata da cauzione pari ad 1/6 di detto importo, e possibilità di pagamento anche rateale del residuo fino ad un massimo di 48 mesi);

4) in base a quanto disposto dall'art. 624 - bis c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a 24 mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

5) dovranno essere regolarmente versate le spese condominiali nelle more della procedura esecutiva;

6) l'udienza per l'autorizzazione alla vendita è fissata per il 12/05/2020, ore 09,30.

L'immobile fa parte di un Consorzio il cui presidente è il Dott. [REDACTED] la debitrice si riserva di inviare copia dell'ultimo verbale del consorzio e dichiara che gli oneri consortili annuali ammontano a circa € 15.000,00.

Si procede quindi a visitare il compendio pignorato, che risulta essere così composto:

piano S1 e piano terra per circa mq. 11.550,00 il tutto sarà meglio individuato e descritto nell'elaborato peritale dell'Arch. Cannavacciuolo incaricato, che si riserva di effettuare con più sopralluoghi per rilevare consistenze e finiture del compendio pignorato.

Si evidenzia che circa un terzo della superficie del piano S1 è area di cantiere di cui alla D.I.A. prot. CP 2016/100332 del 24/11/2016, e che i lavori sono stati sospesi alla data del 31 maggio u.s., data di disarmo del solaio in cemento armato.

Il Dott. [REDACTED] dichiara che il mobilio e l'impiantistica (elettrica, condizionamento, impianti speciali e tutto il relativo cablaggio) sono di proprietà della Soc. [REDACTED]

[REDACTED], e che attualmente [REDACTED] S.p.a. paga un canone di locazione e si riserva di fornire copia del

contratto di locazione.

L'immobile fino alla data del 31.05.2019 era sottoposto a vigilanza diurna non armata, con la [redacted] S.r.l., che è stata sospesa ed attualmente la sicurezza è garantita unicamente dal servizio di video sorveglianza interno.

Si segnala inoltre, che alcune società hanno effettuato dei lavori fornendo ed installando materiali di loro proprietà a seguito di regolare appalto con altra affidataria dei lavori e che ad oggi non sono state ancora onorate le fatture relative alle forniture.

Si segnala ancora che gli estintori sono noleggiati e che questo contratto è in scadenza e che le ultime fatture restano insolute.

Inoltre si evidenzia che l'impianto elettrico del fabbricato è allacciato ad una utenza di media tensione che prevede 20.000

V che per normativa e sicurezza deve avere un contratto di manutenzione ordinaria, il venir meno di questi controlli comporta grave rischio al bene oggetto di procedura.

La manutenzione è relativa anche al gruppo elettrogeno e alla pompa antincendio.

Relativamente alle pompe di sollevamento acque reflue e meteoriche si segnala che tale impianto risulta comune sia al compendio pignorato che a proprietà confinante (WIND), pertanto il venire meno dell'alimentazione elettrica e del servizio di manutenzione porrebbe l'impianto in una situazione di ferma con conseguenza di allegamento di entrambi i fabbricati.

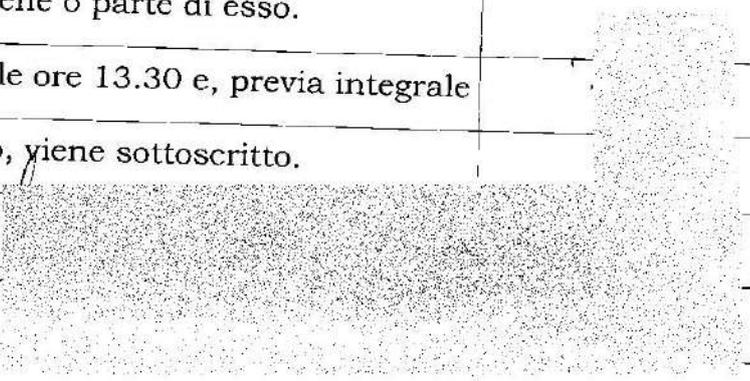
Si segnala ancora che sulla particella 26b ex particella 332 gravano servitù di passaggio pedonale e contatore pdr gas della centrale termica della proprietà attigua (WIND).

La mancanza di manutenzione ordinaria comporterà, quindi, un notevole deperimento del bene ed alla lunga potrebbe comportare danni anche agli immobili vicini ed ai beni consortili.

Si avverte il debitore è diffidato dal concedere in uso, comodato, affitto o a qualsiasi altro titolo il bene o parte di esso.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 13.30 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto.

*Luca Curcio ed -*  
*Fabrizio R. L.*



TRIBUNALE DI ROMA

IV SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n.° 2025/2017 + 824/2021

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Flora MAZZARO

Creditore procedente

Debitore S.P.A.

**VERBALE DI SOPRALLUOGO**

Il giorno 02/12/21 alle ore 14,30, sono convenuti in Roma (Rm), presso il compendio pignorato nel Comune di Roma, in località Magliana Vecchia - Pantanella, comparto edificatorio denominato "Parco dei Medici", con accesso da via Cesare Giulio Viola n. 48 e da via Carlo Veneziani nn. 45-65, il sottoscritto Dott. Fabrizio Ricciardi quale custode giudiziario, l'arch. Maria Luisa Cannavacciuolo nominati dal G.E., nonché per la debitrice il Liquidatore dr.

SI PROCEDE A VISIONARE L'IMMOBILE, LIMITATAMENTE ALLE PARTI OGGI ACCESSIBILI. CI SI RISERVA DI EFFETTUARE NUOVO ACCESSO NEL MESE DI GENNAIO P.V., DOPO AVER OTTENUTO LA DISPONIBILITÀ DA TUTTE LE PARTI CONTRATTUALI A VISIONARE TUTTO L'IMMOBILE.



TRIBUNALE DI ROMA

IV SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n.° 2025/2017+824/2021

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Barbara PIROCCHI

Creditore procedente

Debitore S.P.A.

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 27.4.22 alle ore 10.15, in attuazione del provvedimento di liberazione del compendio emesso dal G.E. in data 02.03.2022 e comunicato a mezzo PEC dalla Cancelleria il 15.03.2022, sono convenuti in Roma (Rm), presso il compendio pignorato nel Comune di Roma, in località Magliana Vecchia - Pantanella, comparto edificatorio denominato "Parco dei Medici", con accesso da via Cesare Giulio Viola n. 48 e da via Carlo Veneziani nn. 45-65, il sottoscritto Dott. Fabrizio Ricciardi quale custode giudiziario, l'arch. Maria Luisa Cannavacciuolo nominati dal G.E, personale dei Carabinieri del Comando Stazione

Roma Trullo, *NESSUNO È INTERVENUTO PER IL DEBITORE*

Alla presenza dei Carabinieri, a si è proceduto ad effettuare l'accesso

forzoso sostituendo ~~la~~ serrature, DEI CANCELLI, DELL'INGRESSO

LATERALE, METTENDO IN SICUREZZA I RESTANTI INGRESSI.

A far data dal 27.04.2022, viene assegnato un tempo massimo per lo sgombero dei locali di sessanta giorni, i beni che non saranno asportati verranno considerati abbandonati e saranno successivamente smaltiti.

Vogliate contattare il custode [fabrizio.ricciardi.rm@virgilio.it](mailto:fabrizio.ricciardi.rm@virgilio.it)

Del che è verbale.

