

**ALLEGATO E - Verbali di sopralluogo e di accesso dell'Esperto e del  
Custode giudiziario.**

alla perizia immobiliare relativa alla Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 205/2023  
CHEBANCA! S.P.A.  
contro

Tribunale Civile di Roma  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
G.E. Dott.ssa Bianca Maria Ferramosca

Esperto stimatore: arch. Giuseppa Di Cristina

tribunale Civile di Roma

Esecuzioni Immobiliari - G.E. Jott. via Terramosca

F.I.n. 205/2023; CheBanca! S.p.A. contro

### VERBALE DI SOPRALLUOGO

In data odierna 09-02-2024 alle ore 15.00 la sotto  
scritta arch. Giuseppa Di Cristina, nominata Esperto  
stimatore nella procedura esecutiva indicata in epigra-  
fe, si reca presso l'immobile pignorato sito in Roma,  
località Magliana o Muratella (comprensorio ALITALIA),  
Via Colonnello Tommaso Masala n. 42, lotto D, edifi-  
cio 15, scala A, piano 6°, int. 24 (appartamento per  
civile abitazione).

Sono presenti i sig.ri:

- avv. Sandro de Marco, custode del bene pignorato;
- arch. Alessio Elia, collaboratore dell'esperto per l'APE.

Il tentativo di accesso ha esito negativo in quanto  
nessuno risponde al citofono né al campanello della  
porta di ingresso dell'appartamento.

Verrà fissato un eventuale ulteriore appuntamento  
da concordare con il custode giudiziario.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 15.30.

L.C.S., i presenti firmano:

IL CUSTODE *Sandro de Marco*

IL COLLABORATORE DELL'ESPERTO *Alessio Elia*

L'ESPERTO *Giuseppa Di Cristina*

Tribunale Civile di Roma

Esecuzioni Immobiliari - G.E. dott.ssa Ferramosca

E.I. n. 205/2023: CheBanca! S.p.A. contro

### VERBALE DI ACCESSO

In data odierna 23/04/2024 alle ore 16.00 la sotto  
scritta arch. Giuseppa Di Cristina, nominata Esperto sti-  
matore nella procedura esecutiva n. 205/2023, si reca  
per la seconda volta presso l'immobile pignorato sito  
in Roma, località Magliana o Muratella (comprendorio  
ALITALIA), Via Colonnello Tommaso Masala n. 42, lotto D,  
edificio 15, scala A, piano 6°, int. 24 (appartamento per  
civile abitazione).

Sono presenti i sig.ri:

- avv. Sandro  de Marco, custode del bene pignorato;
- sig. \_\_\_\_\_, proprietario esecutato;
- arch. Alessio Elia, collaboratore dell'esperto per  
l'APE.

Si accede nell'appartamento pignorato, si verifica  
lo stato dei luoghi e si effettua il rilievo metrico  
e fotografico.

Il sig. \_\_\_\_\_ mi dichiara che l'indirizzo  
email cui inviare l'elaborato peritale è il seguente:

Il presente verbale si chiude alle ore 16.30.

L.C.S. i presenti firmano:

IL CUSTODE *Luca La Russa*

IL PROPRIETARIO ESECUTATO

IL COLLABORATORE DELL'ESPERTO *Alvaro*

L'ESPERTO *Giuseppe Di Costanza*

Tribunale di Roma Sez. IV  
RGE 205/2023 GE Dott.ssa Ferramosca  
che Breve! Spe c/  
Oppi 09/02/2024 alle ore 15:00 in  
Roma, Via C. T. Mosca 12, in sottosotto  
av. Sandro de Marco, nelle qualità di  
custode giudiziario, giusto provvedimento  
di nomina del 13/11/2023, mio  
recato presso l'immobile pignorato  
previo mio lettere raccomandate  
e p. ricevute dell'esecutato in data  
15/01/2024. Al utopico dell'art. 24  
non risulta alcun nome. Citato  
più volte nessuno risponde. Effettuato  
l'accesso nello stabile, sulle porte  
di ingresso dell'appartamento non  
risulta alcun nome. Suonato  
più volte nessuno risponde. È presente  
la CIV in persona Arch. Giuseppe  
Di Cristoforo con il collaboratore  
Arch. Elio Alessio. A questo punto  
non potendo accedere nel compendio  
pignorato il sottoscritto rilascerà  
il GE per gli eventuali provvedimenti  
art. 560 cpc.

Verbale discusso alle ore 15:35



# TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

## SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE 205/2023, Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Ferramosca, promossa da  
Che Banca! Spa c/

### VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 13/04/2024 alle ore 16:00 in Roma, Via Colonnello Tommaso Masala n.42, io sottoscritto  
avv. Sandro de Marco, nella qualità di custode giudiziario, come da provvedimento di nomina del  
13/11/2023 nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, mi sono recato presso l'immobile  
pignorato sito in Roma, Via Colonnello Tommaso Masala n.42, previo invio lettera raccomandata  
A/R ricevuta dall'esecutato in data 15/01/2024, al fine di prendere visione e accedere al compendio  
pignorato. *Dopo appuntamento preso con Commisario il Zoua*

All'interno ho rinvenuto la presenza:

- del debitore esecutato sig./sig.ra \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ identificato a mezzo  
\_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ C.f. \_\_\_\_\_
- del sig./sig.ra \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ identificato a mezzo \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_  
Via \_\_\_\_\_ C.f. \_\_\_\_\_
- del sig./sig. ra \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
identificato a mezzo \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_  
Via \_\_\_\_\_ C.f. \_\_\_\_\_
- del sig./sig.ra \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
nella qualità di \_\_\_\_\_, identificato a mezzo \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ C.f. \_\_\_\_\_

#### ❖ OBBLIGHI DELL'ESECUTATO

Ho consegnato all'esecutato e/o all'occupante la "INFORMATIVA PER LA PARTE  
ESECUTATA" nonché sul "ruolo del custode giudiziario e doveri dell'occupante dell'immobile"  
e dell' "INFORMATIVA per gli eventuali comproprietari (non esecutati)".

ed ho reso edotto e avvisato i signori sopra indicati:

- il custode deve riscuotere i canoni e le indennità di occupazione e versare dette somme sul conto corrente bancario, vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, presso la banca di riferimento dell'Ufficio; pertanto, gli eventuali conduttori, affittuari nonché occupanti – anche senza titolo – debbono versare al custode giudiziario le somme a qualsiasi titolo dovute al debitore esecutato dalla data del pignoramento e che nel caso di morosità prolungata per più di due mesi il custode dovrà avvertire il Giudice per i provvedimenti del caso;
- al debitore ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione;
- la parte esecutata e/o l'occupante deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
- in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà revocare l'autorizzazione ad abitare l'immobile e comunque potrà ordinare, ove non già disposta, l'immediata liberazione del bene nei confronti della parte esecutata o dell'occupante senza titolo;

**A) ACCERTAMENTO DEL SOGGETTO CHE HA IL GODIMENTO DEL COMPENDIO PIGNORATO**

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile, il sig. \_\_\_\_\_ dichiara che lo stesso attualmente si trova:

a) nel possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta dai seguenti soggetti:

\_\_\_\_\_ NATA A \_\_\_\_\_ IL \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

b) nel godimento del sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ recapito telefonico \_\_\_\_\_, in virtù di contratto di \_\_\_\_\_ redatto in data \_\_\_\_\_ registrato a \_\_\_\_\_ dal sig. \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ di cui mi viene rilasciata copia

c) occupato senza titolo dal sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ recapito telefonico \_\_\_\_\_

In ordine all'occupazione senza titolo viene dichiarato che: l'immobile è occupato dal (decorrenza) \_\_\_\_\_; a tal proposito vengono /non vengono forniti documenti giustificativi (contratto luce, acqua, gas, bollettini di condominio, telefono, ici, etc.)

L'occupante senza titolo del compendio immobiliare pignorato viene da me avvisato che:

- tale sua condizione sarà prontamente segnalata al Giudice dell'esecuzione;
- si procederà ad instare per la liberazione immediata dell'immobile, salvo congrua offerta in denaro a titolo di indennità di occupazione che dovrà essere valutata ed autorizzata dal Giudice.

A riguardo il sig. \_\_\_\_\_ dichiara di voler offrire/di corrispondere già alla procedura esecutiva a titolo di indennità di occupazione o quale proposta migliorativa del canone, attualmente, corrisposto al debitore, che è da considerarsi "vile" e, quindi, inopponibile alla procedura, dell'immobile sito in Roma alla via \_\_\_\_\_ interno \_\_\_\_\_ la somma di € \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

### **B) ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL COMPENDIO PIGNORATO**

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi unitamente al consulente tecnico nominato arch. Giuseppa Di Cristina. In particolare, ho rilevato che:

*È presente il collaboratore del CTU l'Arch. ELIA ALESSIO.*

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho chiesto, altresì, al debitore se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione o se fossero deliberate od in corso di deliberazione spese condominiali straordinarie ed ho appreso quanto segue:

*Il sig. \_\_\_\_\_ precisa che sono state deliberate alcune spese straordinarie per le pareti del palazzo ma che al momento non è in grado di pagare.*

Inoltre, ho nuovamente ammonito il sig. \_\_\_\_\_ del dovere di tempestiva informazione, su di esso gravante, nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho avvisato che su chi detiene l'immobile, incombono gli obblighi di manutenzione ordinaria e di custodia di fatto sull'immobile stesso, con la conseguenza che in caso di inadempimento a tali obblighi potrà essere revocata l'autorizzazione ad abitare l'immobile.

#### D) DICHIARAZIONI DEL DEBITORE / OCCUPANTE

L'esecutato/occupante conferma che:

l'immobile pignorato è parte/~~non~~ è parte di un condominio.

In caso di risposta affermativa, dichiara che il Condominio è denominato,

e che l'amministratore è il Sig. \_\_\_\_\_, recapito telefonico \_\_\_\_\_

Dichiara altresì che gli oneri condominiali da corrispondersi con cadenza ~~mensile~~/bimestrale/~~trimestrale~~ sono pari ad euro 120 e che è ~~in regola~~/non è in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

#### E) MODALITA' RELATIVE ALLA VISITA DEL COMPENDIO PIGNORATO DA PARTE DI POSSIBILI ACQUIRENTI ED ONERI DEL DEBITORE ESECUTATO

Ho informato, inoltre, il sig, \_\_\_\_\_ che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali interessati alla vendita e che, pertanto, il medesimo deve consentire le visite su richiesta del custode, con espresso avvertimento che verranno segnalati al Giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita, l'accesso e l'ordinaria gestione ed amministrazione dell'immobile per gli opportuni provvedimenti del caso. Infine, debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:

CEU: \_\_\_\_\_ DAU: \_\_\_\_\_  
Il sig. \_\_\_\_\_ ha presente che tramite il proprio legale chiederà di poter rimanere nell'immobile fino al momento della emissione del decreto di trasferimento.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 16,30 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Data 23/04/2024