

TRIBUNALE DI ROMA  
SEZ IV ESECUZIONI IMMOBILIARI  
N. 1247/22 R.G.E. Dott.ssa Iappelli

Banca di Credito Coop. di Roma r.l. [redacted]  
Verbale di accesso e sopralluogo

Il giorno 7 giugno 2023 alle ore 9:30 in Roma, previo avviso a partecipare inviato a mezzo raccomandata A/R ai sig.ri [redacted] mi sono recato presso i seguenti immobili pignorati siti in Roma, via degli Olmi n. 35-37b di cui gli esegutati risultano proprietari:

- Appartamento posto al piano seminterrato composto di quattro camere, cucina bagno e ripostiglio con piccolo giardino, confinante con locali magazzini aventi accesso dai civici n. 35/A e 37/A, distacchi da proprietà [redacted] o loro aventi causa salvo altri;
- Cantina annessa all'appartamento posto al piano primo sottostrada, distinta con il numero 35, confinante con disimpegno cantine, cantina di proprietà [redacted] o aventi causa, distacchi da proprietà [redacted] o loro aventi causa, salvo altri.

Quanto sopra risulta meglio identificato al N.C.E.U. al Fg. 947, Part. 360 e Part. 367 graffate, sub. 1, piano T-S1, z.c. 5, cat A/3, cl. 3, vani 7, r.c. € 1319,55.

Sono presenti:

- 1) avv. Aldo Cimmino, nella qualità di custode nominato in data 3.5.2023
- 2) arch. Stefano Sarti nella qualità di esperto ex art 568 cpc nominato in data 3.5.2023

*Ho rinvenuto la sig.ra [redacted]*

Non ho ivi rinvenuto nessuno.

*La quale in assenza del marito non mi ha permesso l'accesso nell'abitazione. La sig.ra [redacted] dichiara di non ricordare*

Da informazioni assunte presso il portiere dello stabile (se presente) Sig. \_\_\_\_\_ *Tema a*  
ho appreso che l'immobile risulta essere occupato da \_\_\_\_\_ o disabitato. *Stretto giro*

Ho lasciato l'avviso di mancato accesso con i dati per essere contattato affisso all'entrata del bene pignorato

*Per permettere il recupero del sopralluogo.*  
Altre osservazioni:

Il presente verbale viene chiuso alle ore 9.45 da tutti quanti gli intervenuti.

Roma, 7 giugno 2023

Avv. Aldo Cimmino *[Signature]*

Arch. Stefano Sarti *[Signature]*

**TRIBUNALE DI ROMA**  
**SEZ IV ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**N. 1247/22 R.G.E. Dott.ssa Iappelli**  
**Banca di Credito Coop. di Roma r.l. / [REDACTED]**  
**Verbale di accesso e sopralluogo**

Il giorno 16 giugno 2023 alle ore 10.00 in Roma, previo avviso a partecipare inviato a mezzo raccomandata A/R ai sig.ri [REDACTED] mi sono recato presso i seguenti immobili pignorati siti in Roma, via degli Olmi n. 35-37b di cui gli esecutati risultano proprietari:

- Appartamento posto al piano seminterrato composto di quattro camere, cucina bagno e ripostiglio con piccolo giardino, confinante con locali magazzini aventi accesso dai civici n. 35/A e 37/A, distacchi da proprietà [REDACTED] o loro aventi causa salvo altri;
- Cantina annessa all'appartamento posto al piano primo sottostrada, distinta con il numero 35, confinante con disimpegno cantine, cantina di proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, distacchi da proprietà [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri.

Quanto sopra risulta meglio identificato al N.C.E.U. al Fg. 947, Part. 360 e Part. 367 graffate, sub. 1, piano T-S1, z.c. 5, cat A/3, cl. 3, vani 7, r.c. € 1319,55.

Sono presenti:

1) avv. Aldo Cimmino, nella qualità di custode nominato in data 3.5.2023

2) arch. Stefano Sarti nella qualità di esperto ex art 568 cpc nominato in data 3.5.2023

3) Sig. [REDACTED] nella [REDACTED] qualità [REDACTED] di [REDACTED]  
*Esecutori* identificato *PAT* n. [REDACTED] rilasciato [REDACTED] il [REDACTED]

4) Sig. [REDACTED] nella [REDACTED] qualità [REDACTED] di [REDACTED]  
[REDACTED] identificato [REDACTED] n. [REDACTED] rilasciato [REDACTED] il [REDACTED]

L'avv. Aldo Cimmino rende edotto il debitore e/o l'occupante

- 1) della circostanza che in forza della procedura esecutiva lo stesso è divenuto mero detentore delle unità immobiliari pignorate;
- 2) che, se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore e del custode ovvero qualora il compendio non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in buono stato di conservazione ovvero non

siano violati gli obblighi sullo stesso/sugli stessi incombenti potrà essere revocata la autorizzazione ad occupare il bene e ne verrà disposta la liberazione, misure che verranno comunque adottate con l'emissione del decreto di trasferimento;

3) che all'esito della liberazione i beni mobili non ritirati nel termine di legge saranno smaltiti o distrutti;

4) che ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art 495 cpc non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita.

\_\_\_\_\_ riferisce/riferiscono che l'immobile è occupato dalle seguenti persone:

\_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e in residente in \_\_\_\_\_ recapito \_\_\_\_\_ telefonico \_\_\_\_\_

*L'esperto 5714atore ha presente che l'immobile non è conforme alle P.l.m. e catastale.*

L'Avv. Aldo Cimmino informa \_\_\_\_\_ che è già fissata innanzi al GE udienza ex Art 569 cpc per il giorno 24.1.2024 alle ore 9,30 per l'audizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti e per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita ovvero – in caso di pignoramento di beni indivisi – per i provvedimenti di cui agli artt. 600 e 601 cpc. Tale udienza si celebrerà presso il Tribunale di Roma, Sez IV Esecuzioni Immobiliari, Viale Giulio Cesare n.54/b con entrata da via Damiana. L'avv. Aldo Cimmino informa il Sig. \_\_\_\_\_ che gli immobili pignorati potranno essere visitati da eventuali acquirenti. A tal fine il Sig. \_\_\_\_\_ si rende/ rendono disponibile/i ad essere presente/i presso gli immobili per permettere le visite nei giorni che verranno comunque concordati con il custode con congruo anticipo.

L'Avv. Aldo Cimmino unitamente all'Arch. Stefano Sarti ha appurato che gli immobili, apparentemente si presentano ~~non si presentano in normali condizioni~~ d'uso e necessitano/ ~~non necessitano~~ di interventi di urgente manutenzione. *NON*

L'Avv. Aldo Cimmino informa infine il Sig. [redacted] del dovere di tempestiva informazione, su di esso/essi gravante, nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo/li a contattarla al fine di segnalare immediatamente detta situazione al GE. L'esperto ex art 568 c.p.c. Arch. Stefano Sarti ha rilevato le misure e scattato le fotografie al fine di rappresentare l'attuale stato dei luoghi sull'elaborato peritale.

Alle ore 11.25 essendo terminate le operazioni di accesso e sopralluogo come sopra descritte, il presente verbale composto di tre facciate viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.

Roma, 16 giugno 2023

Avv. Aldo Cimmino 

Arch. Stefano Sarti   
[redacted]  
Sig. [redacted]

[redacted]