

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT.SSA FERRAMOSCA BIANCA MARIA**

**R.G.E. N. 1732/2019**

\*\*\*\*\*

**VERBALE DI IMMISSIONE NEL POSSESSO**

\*\*\*\*\*

\*\*\*

L'anno 2021, il giorno 02 del mese di agosto, alle ore 17:00, io sottoscritto Dott. Roberto Carisi, con studio in Roma, Via Caio Mario n. 8 – (tel. 06/70307340 – fax 06/7010632 – E-MAIL robertocarisi@gmail.com), nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva R.G.E. n. 1482/2019 del Tribunale di Roma, promossa da: UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA contro \*\*\* mi sono recato in ROMA, in Via delle Lucarie n. 83, per effettuare l'accesso per l'immissione in possesso dell'immobile di seguito specificato:

- *Villino, sito in Roma, Via delle Lucarie n. 83, posto su tre livelli, composto al piano prima da soggiorno, accessori, terrazzo a livello, con annessa corte esclusiva; al piano seconda da tre camere, bagno e terrazzino; al piano terzo da una camera, ripostiglio e terrazzo, tutto confinante con proprietà \*\*\* o suoi aventi causa, via delle Lucarie, villino E., salvo altri, censito nel Catasto Urbano del Comune di Roma al foglio 132, particella 1176, subalterni graffiati 1 e 3, categoria A/2, zona censuaria 6, classe 5, vani 11,5, rendita catastale euro 1.603,60 ;*
- *Locale ad uso autorimessa con cantina, sito in Roma, Via Lucarie n. 83, posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "A1", confinante con distacco verso Via delle Lucarie, distacco verso proprietà \*\*\* o suoi aventi causa, proprietà \*\*\* od aventi causa, salvo altri, censito nel Catasto Urbano del Comune di Roma al foglio 132, particella 1176, subalterno 4, categoria C/6, zona censuaria 6, classe 11, superficie 30 mq, rendita catastale euro 103,81.*

**Sono presenti oltre al sottoscritto**

- L'Arch. Giuseppe Autore, nominato estimatore del compendio immobiliare pignorato: \*\*\*
- nonché del/della

\*\*\*

\*\*\*

.....\*\*\*  
Preliminarmente il sottoscritto fa presente al/alla Sig./Sig.ra .....  
tale accesso si è reso necessario a seguito di pignoramento immobiliare contro il  
proprietario Sig.ra I\*\*\*

Ho reso edotto il/la Sig./Sig.ra ..... dei poteri e delle funzioni  
conferitimi rilasciando copia del provvedimento di nomina del sottoscritto già comunicato  
a mezzo raccomandata del 05/07/2021, e\*\*\*

Ho altresì, reso edotto il/la Sig./Sig.ra ..... della fissazione della data  
dell'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per  
l'autorizzazione alla vendita fissata per il giorno 11/04/2022 alle ore 12:30.\*\*\*

Ho informato il/la Sig./Sig.ra ..... che è in facoltà del Giudice delle  
esecuzioni autorizzare l'eventuale continuazione dell'occupazione dell'immobile, emettere  
un provvedimento immediato di rilascio dell'immobile stesso ovvero determinare una  
indennità per l'occupazione, nei casi in cui l'immobile è occupato da terzi senza titolo.

Il custode fa presente al/alla Sig./Sig.ra ..... che il canone di  
locazione e/o di indennità di occupazione, deve essere pagato sul conto della procedura  
esecutiva a mezzo bonifico, utilizzando il seguente codice Iban: **IT 95 D 02008 05340  
000400392020**

Viene consegnato al/alla Sig./Sig.ra ..... "L'INFORMATIVA PER LA  
PARTE ESECUTIVA di Roma Sez. IV Esecuzioni Immobiliari.  
il/la Sig./Sig.ra ..... ara 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./Sig.ra  
....., recapito telefonico ..... Dichiara altresì che  
gli oneri condominiali da corrispondersi con cadenza mensile/bimestrale/trimestrale sono  
pari ad euro ..... , e che è in regola/non in regola con il pagamento degli oneri  
condominiali.

il/la Sig./Sig.\*\*\* rca l'utilizzo degli immobili pignorati dichiara

quanto segue:

*utilizzo l'immobile in oggetto personalmente  
con la mia famiglia attualmente casalinghe  
che me e mio figlio*

- che in ogni caso l'occupante, non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere

\*1 E SINO FINE SCOTTATE UNO FELICE DO FOTO SU INTERNO  
(PIANO T/SEMINTERRATO + PRIMO) E SU ESTERNO DELL'IMMOBILE.

difficoltosa l'attività del custode;

- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita;
- che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

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

\*\*\*

Le parti in contraddittorio tra di loro, procedono alla formale immissione della custodia giudiziaria nel possesso dell'immobile suddetto, per il quale il/la Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ rimane mero detentore.

Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato insieme all'Arch. Giuseppe Autore precisa quanto segue:

SUB BASE DELLE PUNTELLIE COSTITUITE SONO STATI EFFETTUATI I LAVORI NELLE MIGLIORI PRATICHE DEL PIANO TERRA (SEMINTERRATO) E PIANO PRIMO - ACCESSO PER IL CANTIERE 6/9/21 ORE 15.00 A.O.

Ho, altresì, informato il/la Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho quindi acquisito la disponibilità del/della Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni preventivamente concordati.

Ho invitato, pertanto il/la Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ alla massima collaborazione, ammonendola sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

Per GARANTIRE I RIFUGI TECNICI NEI LOCALI IMMOBILI PIGNORATI

Con riferimento a quanto sopra

il/la Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_

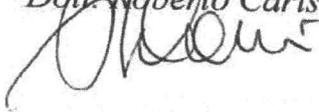
*nulla da dichiarare*

Essendo le ore *20:15* ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale, oltre all'"INFORMATIVA PER LA PARTE ESECUTATA" n. .... allegati, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia verrà rilasciata all'occupante a mezzo *MAESTRO AVV. ANTONIO ACCATAPIS* e una copia verrà comunicata alla ~~SOCIETA'~~ eseguita

Il presente verbale si compone di numero 4 pagine.

**Il Custode Giudiziario**

*Dott. Roberto Carisi*



**Il debitore executato**

\*\*\*

**Il Consulente Estimatore**

*Arch. Giuseppe Autore*



**VERBALE DI SOPRALLUOGO**

Esecuzione Immobiliare n° 1732 /2019

Immobili siti in **Roma Via delle Lucarie 83**

NCEU del Comune di Roma F. 132, P.la 1176, Sub 1 e 3 (graffati) - cat. A/2

F. 132, P.la 1176, Sub 4 - cat. C/6

Alle ore 15,00 del giorno 6/9/21, presso gli immobili sopra indicati, l'Esperto ex art. 568 cpc, arch. **Giuseppe Autore**, effettua un sopralluogo alla presenza dei seguenti signori:

\*\*\*

- BLON. PAVO GORLE (GRUPPORE DEL CTU) \*\*\*  
- \_\_\_\_\_;  
- \_\_\_\_\_;  
- \_\_\_\_\_;  
- \_\_\_\_\_;  
- \_\_\_\_\_;  
- \_\_\_\_\_;

Il sottoscritto Esperto procede alla ricognizione degli immobili di cui all'esecuzione in oggetto, DEL SOG. DI PIANI 2° e 3° E BRUS GORLE PERTINENZIALE effettuando, sulla base delle planimetrie catastali, il riscontro delle misure principali; nel corso del sopralluogo l'Arch. Giuseppe Autore scatta una serie di fotografie.

\*\*\*

Il/La \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

dichiara:

- di \_\_\_\_\_ essere residente nell'immobile in Via delle Lucarie N° 83

1

identificato presso il NCEU al foglio 132 del Comune di Roma P.Ila 1176 Subalterni 1 e 3 (graffati), e di \_\_\_\_\_ occupare l'immobile in oggetto con le seguenti persone

e che lo stesso MOM e' locato a terzi ~~è~~ che non esiste garanzia  
ni contratto h'us

- che l'immobile in Via delle Lucarie N° 83 identificato presso il NCEU al foglio 132 del Comune di Roma P.Ila 1176 Subalterno 4 \_\_\_\_\_ e' nella sua piena disponibilita' \*\*\*  
ed è stato occupato da diversi edifici in assenza  
di idonei titoli edilizi

e che lo stesso LM e' locato a terzi

- che l'immobile in **Via delle Lucarie 83** (p.Ila 1176 Sub 1 e 3) di cui all'esecuzione REGe sub 4  
**1732/2019**, LM hanno ulteriori pertinenze: oltre suo  
GLTE ESTERNO

- che negli immobili in narrativa \_\_\_\_\_ sono stati effettuati \_\_\_\_\_ lavori

edilizi: CHE HANNO GARANTITO ~~LA~~ IL NUMERICO

DEL GRP FOCUS E ~~LA~~ LA LEDE SUPERRE

DI UNO STAKE IN QUANTO ENICI NEL MAX SITO (GOLDFE)

CHE HANNO <sup>NE</sup> Fatto GARANTITO IL CARICO IN

DESTINO ZONE D'USO, IM SIZEM DI INDICEL

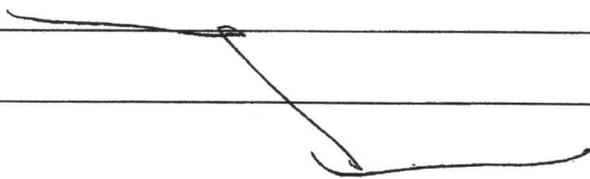
TITOLI ENICI

con D.I.A. presentata presso \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ \*\*\*

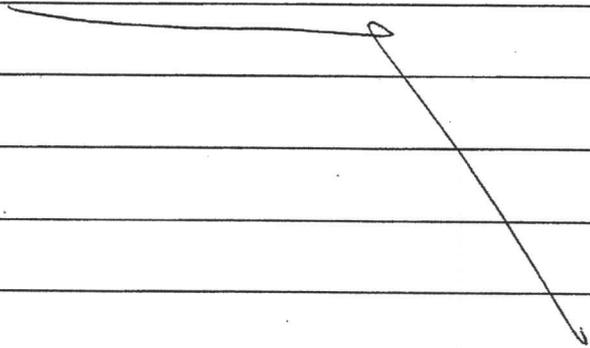
che per quanto di sua conoscenza NON esistono sugli immobili in oggetto vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri di natura condominiale eventuale esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitu' pubbliche) o usi civici,

- che gli immobili in narrativa NON fanno parte di un condominio

NE di un consorzio



- che NSH esistono altre cause pendenti in corso relative agli immobili in oggetto



ni DISTRIBUZIONE

- che l'immobile e' allacciato ai seguenti servizi la rete:

- ACQUA, ELETTRICITA', FOCNO COMUNESE, ACQUA  
COMUNESE \*\*\*

Nel corso del sopralluogo l'Esperto richiede copia dei seguenti documenti se disponibili:

- Titolo di proprietà degli immobili;
- Libretto della caldaia con relativi modelli di controllo periodico dell'impianto;
- Titoli edilizi o loro riferimenti identificativi, relativi alle unità immobiliari in narrativa  
(Progetto originario, Concessione edilizia, Agibilità, Condono edilizio, D.I.A, ecc.)

Il sottoscritto Esperto si riserva di effettuare ulteriori sopralluoghi, se necessari.

Il sopralluogo termina alle ore 1800

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto dalle parti intervenute.

Arch. Giuseppe Autero (Esperto ex art. 500 c.c.)

\*\*\*