

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Vi sono delle  
differenze  
rispetto alla  
planimetria  
catastrale  
e si deve  
vedere se  
ne va  
rispetto al  
titolo edilizio  
o catastrale

Procedura esecutiva RGE1 141/2021

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Federica d'Ambrosio

promossa da Barclays Bank Ireland Public Limited Company procuratrice della società Cattleya

Mortgage Finance Srl

contro



VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 02-03-2023 alle ore 14,00 in Roma, via Jacopo Torriti n.70, piano T, io sottoscritta dottoressa Maria Landolfi, nella qualità di custode giudiziario, come da ordinanza del G.E. emessa nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, unitamente al nominato Esperto stimatore arch. Pierluigi Trifilio mi sono recata presso l'immobile pignorato sito in Roma, via Jacopo Torriti n.70, piano T, previo avviso dato al debitore esecutato a mezzo raccomandata A/R in data per avv. Borotto all'adv., al fine di prendere visione e accedere al compendio pignorato.

All'interno ho rinvenuto la presenza:

- del debitore esecutato sig./sig.ra \_\_\_\_\_ nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ identificato a mezzo carta identità \_\_\_\_\_ scadenza \_\_\_\_\_
- del sig./sig.ra \_\_\_\_\_ nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ nella qualità di \_\_\_\_\_ identificato a mezzo \_\_\_\_\_
- del sig./sig.ra \_\_\_\_\_ nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ nella qualità di \_\_\_\_\_ identificato a mezzo \_\_\_\_\_

è presente  
avv. Borotto  
sig

Ho reso edotto e avvisato i signori sopra indicati dei doveri dell'occupante consegnando loro copia dell'informativa predisposta dalla Sezione Esecuzioni Immobiliari circa gli obblighi che gravano ai sensi di legge, con invito ad ottemperarvi, spontaneamente, e senza frapporre ostacoli all'attività

degli ausiliari del Giudice dell'esecuzione, ed ho, altresì, avvisato e reso edotto in merito alle funzioni di cui è investito il custode giudiziario.

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

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile, dal sig. ca

dichiara che lo stesso attualmente si trova:

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

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, ics, etc.)

Ho verificato che il contatore dell'energia elettrica riporta i seguenti numeri (numero cliente, numero utenza, ecc.):

e per l'effetto, procedo ad effettuare un rilievo fotografico dello stesso così come per quelli delle altre utenze esistenti.

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 a titolo di indennità di occupazione o quale proposta migliorativa del canone, attualmente, da considerarsi "vile" e, quindi, inopponibile alla procedura, dell'immobile sopra indicato la somma di € \_\_\_\_\_

firma



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

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile con l'ausilio dell'Esperto stimatore, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze e planimetrie della documentazione in atti (descrizione nel pignoramento immobiliare e relazione notarile sostitutiva ed allegati), nonché verificare le condizioni attuali dei locali.

In particolare, ho appurato, unitamente all'Esperto stimatore, che l'immobile, apparentemente,  si/non si presenta in normali condizioni d'uso e necessita  non necessita di interventi di urgente manutenzione.

nell'ingresso e nella camera da letto dove si riscontrano lesioni di rifildeggiare (scrostature e rievellito) di sigg. in attesa di produrre documentazione dalla quale emerga

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:

dalla sig. \_\_\_\_\_ DICHIARA CHE NON HA IL COORDINATO

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.

sono già stati effettuati lavori di ripara e realizzazione del lastrico e la manutenzione è stata affidata alla ditta \_\_\_\_\_

*esm*  
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.

### C) DOCUMENTAZIONE FORNITA

Ho richiesto alla parte esecutata di esibire le bollette relative alle utenze dell'immobile in questione nonché le quietanze di pagamento relative ai tributi di natura dominicale afferenti allo stesso/e, al riguardo, viene esibita la seguente documentazione, per la quale si procede a ricognizione fotografica:

*bollette e bollette di*  
*per fornitura di gas*

Dalla suddetta documentazione risulta, quindi, quanto segue:

a) le utenze relative ad acqua, luce, gas, telefono sono intestate al seguente nominativo:

b) il bollettino per il pagamento dell'IMU risulta intestato al seguente nominativo:

c) sono stati esibiti ulteriori pagamenti relativi a

ed intestati a

L'esecutato sig. *TD*

documentazione di natura urbanistica, concernente l'immobile in oggetto (p.es. domanda di condono, concessione in sanatoria, ecc.):

*di produrre*  
*si riserva la documentazione*  
Ansegna all'Esperto stimatore la seguente *cedente*

condono, concessione in sanatoria, ecc.):

*con*  
*separato*  
*elemento*

### D) DICHIARAZIONI DEL DEBITORE / OCCUPANTE

L'esecutato/occupante mi dichiara 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 \_\_\_\_\_ e che è in regola/non è in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

[EVENTUALE, in caso di provenienza del bene per successione ereditaria] Il debitore sig. \_\_\_\_\_ mi dichiara che l'immobile pignorato è a lui pervenuto in forza di successione legittima/testamentaria del \_\_\_\_\_, deceduto in data \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ e che da tale momento l'immobile è detenuto da esso debitore in via esclusiva, che esso sig. \_\_\_\_\_ ha provveduto nel tempo a pagare i relativi oneri e tributi e che ha compiuto i seguenti atti dispositivi aventi ad oggetto il bene pignorato:

[Adattare a seconda dei casi concreti, cercando di individuare la presenza di atti e/o condotte che implicano accettazione tacita dell'eredità, qualora dalla documentazione agli atti della procedura esecutiva non risulti trascritta un'accettazione espressa o comunque non sussista continuità delle trascrizioni].

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

Ho informato, inoltre, il sig. co 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.

Si dà atto che l'Esperto stimatore ha eseguito le seguenti attività:

rilievi meteo e fotografici

Infine, debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:

Il presente verbale viene chiuso alle ore 15,05 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Data 02/03/2023

Il Custode giudiziario

dott.ssa Maria Landolfi

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

L'Esperto Stimatore  
Arch. Pierluigi Trifilio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

La sig.ra  
acesta che copia dell  
presente verbale ha ceduto  
all'avv. Borotto al sep  
indirizzo pee.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Maria Landolfi  
Dottore Commercialista  
Revisore Legale

## TRIBUNALE DI ROMA

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### VERBALE DI SOPRALLUOGO NEGATIVO Proc. Esec. RGE 1141/2021

relativo agli immobili siti in Roma, via Jacopo Torriti n.70, piano T

Il giorno 14/11/2022 alle ore 10,30 presso gli immobili siti in Roma, via Jacopo Torriti n.70, piano T, sono presenti:

- la dott.ssa Maria Landolfi, con studio in Roma, via Pietro Cossa, 13 tel. e fax: 06/3223297 – e-mail [mlandolfi1969@gmail.com](mailto:mlandolfi1969@gmail.com), nominata Custode nella procedura esecutiva immobiliare n. RGE 1141/2021, promossa dal Tribunale Ordinario di Roma nei confronti di

- l'Esperto stimatore arch. Pierluigi Trifilio;

Il signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_, nella qualità di proprietario (locatore, comproprietario, coniuge assegnatario), dichiara di non consentire l'accesso al Custode dott.ssa Maria Landolfi e l'Esperto stimatore arch. Pierluigi Trifilio in quanto \_\_\_\_\_

La dott.ssa Maria Landolfi unitamente all'Esperto stimatore, arch. Pierluigi Trifilio, dopo vari tentativi, verbalizzano la non presenza dei sigg.

*nessun altro che possa far accedere all'unità immobiliare.*  
Il Custode, dato atto di quanto sopra, si riserva di relazionare al Giudice dell'Esecuzione per i provvedimenti del caso.

Verbale chiuso alle ore 11,00

Letto, confermato e sottoscritto

Il Custode  
Dott.ssa Maria Landolfi



L'Esperto stimatore  
Arch. Pierluigi Trifilio



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Via Pietro Cossa, 13 – 00193 Roma  
Tel e Fax 06 3223297 - Cell 335 5350247

e-mail [mlandolfi1969@gmail.com](mailto:mlandolfi1969@gmail.com) PEC: [maria.landolfi@pct.pecopen.it](mailto:maria.landolfi@pct.pecopen.it)

Maria Landolfi  
Dottore Commercialista  
Revisore Legale

## TRIBUNALE DI ROMA

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### VERBALE DI SOPRALLUOGO NEGATIVO Proc. Esec. RGE 1141/2021

relativo agli immobili siti in Roma, via Jacopo Torriti n.70, piano T

Il giorno 06-12-2021 alle ore 10,30 presso gli immobili siti in Roma, via Jacopo Torriti n.70, piano T, sono presenti:

- la dott.ssa Maria Landolfi, con studio in Roma, via Pietro Cossa, 13 tel. e fax: 06/3223297 – e-mail [mlandolfi1969@gmail.com](mailto:mlandolfi1969@gmail.com), nominata Custode nella procedura esecutiva immobiliare n. RGE 1141/2021, promossa dal Tribunale Ordinario di Roma nei confronti di

- l'Esperto stimatore arch. Pierluigi Trifilio;

Il signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_, nella qualità di proprietario (locatore, comproprietario, coniuge assegnatario), dichiara di non consentire l'accesso al Custode dott.ssa Maria Landolfi e l'Esperto stimatore arch. Pierluigi Trifilio in quanto \_\_\_\_\_

La dott.ssa Maria Landolfi unitamente all'Esperto stimatore, arch. Pierluigi Trifilio, dopo vari tentativi, verbalizzano la non presenza dei sigg. *ne di alcuni*

*oltre che posse far accedere all'unità immobiliare*  
Il Custode, dato atto di quanto sopra, si riserva di relazionare al Giudice dell'Esecuzione per i provvedimenti del caso.

Verbale chiuso alle ore 11,00

Letto, confermato e sottoscritto

Il Custode

Dott.ssa Maria Landolfi



L'Esperto stimatore

Arch. Pierluigi Trifilio



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Via Pietro Cossa, 13 – 00193 Roma  
Tel e Fax 06 3223297 - Cell 335 5350247  
e-mail [mlandolfi1969@gmail.com](mailto:mlandolfi1969@gmail.com) PEC: [maria.landolfi@pct.pecopen.it](mailto:maria.landolfi@pct.pecopen.it)