

Verbale di accesso e sopralluogo negativo

Il giorno 10 settembre 2025 alle ore 9:30 in Roma, previo avviso a partecipare inviato a mezzo raccomandata A/R alla sig.ra [REDACTED] mi sono recato presso i seguenti immobili pignorati sito in Roma, Via Domenico Cigni, 7 di cui gli esegutati risultano proprietari:

a) appartamento distinto con il numero interno 6 (sei) sviluppatosi ai piani primo e secondo o sottotetto tra di loro collegati tramite scala interna, composto al piano primo da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno, bagno, due cantine aventi accesso autonomo dall'androne condominiale e terrazzo a livello, al piano secondo o sottotetto da corridoio-disimpegno, tre locali soffitta, con annesso terrazzo a livello, il tutto a confine, procedendo in senso antiorario, con appartamento interno 7, androne condominiale, appartamento interno 5, distacchi, salvo altri (il piano primo) e con appartamento interni 7 e 5, sottotetto, salvo altri (il piano secondo);

b) box auto distinto con il numero 13 (tredici) posto al piano interrato, della consistenza catastale di metri quadrati 14, avente accesso da Via Augusto Casciani n.

40/A, catastalmente senza numero civico, a confine, procedendo in senso orario, con box auto n. 14, corsia di manovra, e box auto n. 12, salvo altri;

c) posto auto scoperto al piano terra distinto con il numero 21 (ventuno), della consistenza catastale di metri quadrati 18, avente accesso dal civico 9 di Via Domenico Cigni, catastalmente civico 7, a confine con posto auto n. 20 e cortile condominiale su più lati, salvo altri.

Dette porzioni immobiliari risultano attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1020, particella 916:

sub. 510, z.c. 6, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 4, rendita catastale euro 557,77, Via Domenico Cigni n. 7, piano 1-2, interno 6 (l'appartamento);

sub. 532, z.c. 6, categoria C/6, classe 12, consistenza metri quadrati 14, rendita catastale euro 56,40, Via Augusto Casciani s.n.c., piano S1, interno 13 (il box auto);

sub. 540, z.c. 6, categoria C/6, classe 8, consistenza metri quadrati 18, rendita catastale euro 39,04, Via Domenico Cigni n. 7, piano T, interno 21 (il posto auto);

Sono presenti:

- 1) avv. Aldo Cimmino, nella qualità di custode nominato in data 19/06/2025
- 2) arch. Ugo Caminiti nella qualità di esperto ex art 568 cpc nominato in data 19/06/2025.

Non ho ivi rinvenuto nessuno.

Da informazioni assunte presso il portiere dello stabile (se presente) Sig. _____

ho appreso che l'immobile risulta essere occupato da _____ o disabitato.

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

Altre osservazioni:

*Ho disposto al C. Tribunale il deposito delle
scritture dichiaratorie rinvenute ed appartenenti
che non passano a D. Cimmino.*

Il presente verbale viene chiuso alle ore 8,40 da tutti quanti gli intervenuti.

Roma, 10 settembre 2025

Avv. Aldo Cimmino



Arch. Ugo Caminiti



verbale di accesso e sopralluogo

Il giorno 30 settembre 2025 alle ore 9:30 in Roma, previo avviso a partecipare inviato a mezzo raccomandata A/R alla sig.ra [REDACTED] mi sono recato presso i seguenti immobili pignorati sito in Roma, Via Domenico Cigni, 7 di cui gli esecutati risultano proprietari:

a) appartamento distinto con il numero interno 6 (sei) sviluppatosi ai piani primo e secondo o sottotetto tra di loro collegati tramite scala interna, composto al piano primo da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno, bagno, due cantine aventi accesso autonomo dall'androne condominiale e terrazzo a livello, al piano secondo o sottotetto da corridoio-disimpegno, tre locali soffitta, con annesso terrazzo a livello, il tutto a confine, procedendo in senso antiorario, con appartamento interno 7, androne condominiale, appartamento interno 5, distacchi, salvo altri (il piano primo) e con appartamento interni 7 e 5, sottotetto, salvo altri (il piano secondo);

b) box auto distinto con il numero 13 (tredici) posto al piano interrato, della consistenza catastale di metri quadrati 14, avente accesso da Via Augusto Casciani n.

40/A, catastalmente senza numero civico, a confine, procedendo in senso orario, con box auto n. 14, corsia di manovra, e box auto n. 12, salvo altri;

c) posto auto scoperto al piano terra distinto con il numero 21 (ventuno), della consistenza catastale di metri quadrati 18, avente accesso dal civico 9 di Via Domenico Cigni, catastalmente civico 7, a confine con posto auto n. 20 e cortile condominiale su più lati, salvo altri.

Dette porzioni immobiliari risultano attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1020, particella 916:

sub. 510, z.c. 6, categoria A/2, classe 5, consistenza vari 4, rendita catastale euro 557,77, Via Domenico Cigni n. 7, piano 1-2, interno 6 (l'appartamento);

sub. 532, z.c. 6, categoria C/6, classe 12, consistenza metri quadrati 14, rendita catastale euro 56,40, Via Augusto Casciani s.n.c., piano S1, interno 13 (il box auto);

sub. 540, z.c. 6, categoria C/6, classe 8, consistenza metri quadrati 18, rendita catastale euro 39,04, Via Domenico Cigni n. 7, piano T, interno 21 (il posto auto);

Sono presenti:

1) avv. Aldo Cimmino, nella qualità di custode nominato in data 19/06/2025

2) arch. Ugo Caminiti nella qualità di esperto ex art 568 cpc nominato in data 19/06/2025

3) Sig. *ESG WTA* [redacted] nella qualità di [redacted] identificato [redacted] rilasciato [redacted] di [redacted]

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

è presente oltre il Sig. [redacted]

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.

Le sig. [redacted] riferisce/riferiscono che l'immobile è occupato dalle seguenti persone:

[redacted] nato [redacted] il [redacted] residente [redacted]
in Nell'immobile recanito [redacted] telefonico [redacted]

[redacted]

[Large empty lined area for notes or signature]

L'Avv. Aldo Cimmino informa [redacted] che è già fissata innanzi al GE udienza ex Art 569 cpc per il giorno **25.11.2025 alle ore 12:40** 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 [redacted] che gli immobili pignorati potranno essere visitati da eventuali acquirenti. A tal fine [redacted] si rende/rendono disponibili ad essere presente/i presso gli immobili per permettere le visite nei giorni che verranno comunque concordati con il custode con congruo anticipo.

Ugo Caminiti

L'Avv. Aldo Cimmino unitamente all'Arch. [redacted] 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.

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 a contattarla al fine di segnalare immediatamente detta situazione al GE. L'esperto ex art 568 c.p.c. Arch. [redacted] ha rilevato le misure e scattato le fotografie al fine di rappresentare l'attuale stato dei luoghi sull'elaborato peritale.

Alle ore 10.30 essendo terminate le operazioni di accesso e sopralluogo come sopra descritte, il presente verbale composto di tre facciate viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.

* Ugo Caminiti

Roma, 30 settembre 2025

Avv. Aldo Cimmino

Aldo Cimmino

Arch. Ugo Caminiti

Ugo Caminiti