

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SETTORE CIVILE - SEZIONE IV ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE 570 /2024,

Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Lauropoli

promossa da Olympia SPV S.r.l. e, per essa, quale mandataria, doValue S.p.A.

controVERBALE DI ACCESSO E DI IMMISSIONE IN POSSESSO DEL CUSTODEGIUDIZIARIO***
Oggi 11/04/2025 alle ore 11,00 io sottoscritta Avv.ssa Francesca Giambelluca, nella qualità di
custode giudiziario, come da provvedimento del G.E. emesso in data 08/03/2025 nella

procedura esecutiva immobiliare sopra precisata, unitamente al nominato esperto stimatore

Arch. Stefania Colletti, mi sono recata presso il compendio pignorato costituito dai seguenti
immobili siti in Roma, Via della Stazione di Tor Sapienza, n. 38:- appartamento posto al piano secondo del fabbricato Condominio 2, facente parte del
complesso immobiliare denominato Parco Tor Sapienza, distinto con il numero interno 3 della***
scala D (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 657, Part. 425, sub
97);- cantina posta al piano S1, int. 4, Sc. D (identificata al Catasto Fabbricati del Comune di
Roma al Foglio 657, Part. 425, sub 106);

al fine di prenderne visione e conseguirne il possesso;

previo avviso dato ai debitori esecutati a mezzo raccomandata a.r. inviata in data 26/03/2025 e

ricevuta dal Sig. *** in data 27/03/2025 sia presso l'indirizzo di residenza e sia

presso il compendio pignorato ed in data 27/03/2025 dalla Sig.ra *** presso

l'indirizzo di residenza, con allegato il provvedimento di nomina e di fissazione dell'udienza

ex art. 569 c.p.c..

Al momento del sopralluogo sono presenti:

- il debitore esecutato Sig. _____ nato a _____

il _____ residente in _____ telefono _____

_____, e-mail: _____
pec: _____, identificato a mezzo _____

_____, Sig.ra _____

nata _____

il/la Sig./Sig.ra _____ nato/a a _____ il _____
nella qualità di conduttore/conduttrice/occupante gli immobili pignorati,

Tel.: _____, e-mail: _____

pec _____, identificato/a a mezzo _____

il/la Sig./Sig.ra _____

nella qualità di _____

, nato/a _____

il _____

residente in _____

_____, e-mail: _____

pec: _____, identificato/a a mezzo _____

_____, nato/a a _____ il _____

residente in _____ telefono _____

_____, e-mail: _____

pec: _____, identificato/a a mezzo _____

Quanto allo stato di occupazione degli immobili, il Sig/la Sig.ra/i Sigg.ri _____

dichiara che gli stessi attualmente si

trovano:

1) nel possesso dei debitori/tesutatori e della sua famiglia composta dai seguenti soggetti:

OLTRE ALLA SIG. RA _____

DALLE DUE _____

FIGLIE _____

J. MAGGIO RENNE, E _____

LUIGI RENNE

b) nel godimento del/della/dei Sig./Sig.ra/Sigg.ri _____
 _____, come sopra
 generalizzato/a/i in virtù di contratto di _____ sottoscritto in
 data _____ registrato presso _____ il
 _____ di cui mi viene/non mi viene rilasciata copia; ***

c) occupato senza titolo opponibile alla procedura dal/dalla/dai Sig./Sig.ra/Sigg.ri
 _____, come sopra generalizzato/a/i, il/la/i quale/i
 viene/vengono da me avvisato/a/i che tale condizione sarà prontamente segnalata al Giudice
 dell'esecuzione.

In ordine all'occupazione senza titolo opponibile alla procedura viene dichiarato che
 l'immobile è occupato dal (decorrenza) _____ e a tal proposito vengono/non
 vengono forniti documenti giustificativi:

Ho fatto, comunque, presente al/alla/ai conduttore/conduttrice/conduttori e/o
 occupante/occupanti dell'immobile pignorato che il custode giudiziario è tenuto a riscuotere, a
 partire dalla data di notifica dell'atto di pignoramento, i canoni e/o le indennità di
 occupazione, che devono essere versati/e sul conto corrente della procedura. ***

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile al fine di verificare le condizioni attuali
 dei locali, rilevando che gli immobili si non si presentano in normali condizioni d'uso e
 necessitano/non necessitano di interventi di urgente
 manutenzione _____

L'appartamento risulta composto da DUE CAMERE, DUE SERVIZI, UN
SOLGIORNO CON ANGOLO COFFORA, UN RIPOSTIGLIO, UN
DISAMBIGUO E TRE BALCONI _____

la cantina risulta DI FORMA RETTANGOLARE E SONO PRESENTI
OGGETTI VARI E PERSONALI. DOTATA DI INFILTRAZIONE DI ILLUMINAZIONE
E DI LUCERNARIO.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione
 degli immobili pignorati, ho chiesto 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:

SONO IN PREVISIONE POSSIBILI LAVORI DI PAVIMENTAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI CONDOMINIALI

Inoltre, ho ammonito il/la Sig./Sig.ra/Sigg. [redacted] al tempestiva informazione del custode giudiziario nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitando 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 gli immobili, incombono gli obblighi di manutenzione ordinaria e di custodia di fatto sugli immobili stessi, con la conseguenza che in caso di inadempimento a tali obblighi potrà essere emesso il provvedimento di liberazione degli immobili.

Mi viene dichiarato che gli immobili pignorati sono parte non sono parte di un condominio.

In caso di risposta affermativa, mi viene dichiarato che il Condominio è denominato [redacted] e che l'amministratore è il Sig. [redacted] apito telefonico [redacted] mail [redacted], pe [redacted].

Mi viene dichiarato, altresì, che gli oneri condominiali da corrispondersi con cadenza mensile/bimestrale/trimestrale sono pari ad euro 239,00 e quelli di riscaldamento ad euro [redacted] con cadenza [redacted], e che sono in regola/non sono in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

Io informato, inoltre, che il compendio pignorato potrà essere visitato da eventuali interessati alla vendita accompagnati dal custode giudiziario o da un suo incaricato, con espresso avvertimento che verranno segnalati al Giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti tali da impedire o rendere difficoltosa la visita, affinché siano assunti i provvedimenti del caso.

Si dà atto che l'Esperto stimatore ha eseguito le seguenti attività: RILEVI FOTOGRAFICI E GEOMETRICI. INOLTRE, L'ESPERTO RILEVA CHE L'IMMOBILE

È AFFRANTO DALLA PLANTIFOLIA CANTINALE E CHE LA DEBRICCESSIMO DICHIARA CHE SONO STATE ESEGUITE OPERE (RISPARMIE) DI DISTRIBUZIONE VENTILAZIONE SENZA REGOLARE TITOLO EDILIZIO ED ESEGUITE NEL 2008 PRIMA DI ENTRARE NELL'IMMOBILE.

Le parti, in contraddittorio tra loro, procedono alla formale immissione del custode nel possesso degli immobili pignorati di cui il Sig./la Sig.ra/i Sigg.ri [redacted] rimane/rimangono meno/a/i detentore/detentrici/detentori.

Ho, infine, [redacted] pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il/la/i quale/i con la sottoscrizione del presente verbale dichiara/dichiarano di averlo ricevuto, il modulo informativa del Tribunale Ordinario di Roma, Settore Civile, Sezione Esecuzioni Immobiliari.

Il/la/i Sig./Sig.ra/Sigg.ri dichiara/dichiarano, infine, di aver ricevuto il decreto di nomina degli ausiliari del Giudice e di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in allegato alla raccomandata ricevuta il 27/03/2025.

Si rileva CHE IL DEBITORE ESECUTATO, SIG. NON E' PRESENTE,

MA E' STATO CONTATTATO TELEFONICAMENTE DALLA FIGLIA AL TELEFONO DEL PRESSO CHE SOPRALLOCCO ED HA PARLATO CON LA CUSTODE, LASCIANDOLE I SUOI RECAPITI E, PRECISATE, CELLULARE.

IL SIG. DICHIARA TELEFONICAMENTE CHE NON E' POTUTO ESSERE PRESENTE RISIEDENDO A JESOLO (VE) E RUCINDI, LONTANO DALL'IMMOBILE PIGNORATO.

Infine, Il/la/i Sig./Sig.ra/Sigg.ri spontaneamente quanto segue:

LA CALDAIA NON FUNZIONA CORRETTAMENTE E L'IMPIANTO IDRICO SANITARIO E' DIFETTOSO.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 13,00 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma del relativo contenuto, da tutti quanti gli intervenuti.

Roma, 11/04/2025

ARCH. STEFANIA COLLETTI

AVV. SSA FRANCESCA GIAMBELLUCA

VERBALE DI SOPRALUOGO
IL GIORNO 23/10/2025 ALLE ORE 11,00 PRESSO
GLI IMMOBILI SITI IN ROMA, VIA DELLA STAZIONE

L'IMMOBILE DI TOR SAPIENZA, 38, PIGNORASI,

DALLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 570/2024

R.C.E.A. PENDENTE DINNANZI AL TRIBUNALE

ORDINARIO DI ROMA, SONO PRESENTI IL

CUSTODE GIUDIZIARIO, Av. FRANCESCA

GIAMBELLUCA, L'ESPERTO STIMATORE, Arch.

STEFANIA COLLETTI, E LA DEBITRICE ESECUTIVA,

SIG. RA ***

, COME IDENTI-

FIcata NEL SOPRALUOGO DEL 11/04/2025,

PER PROCEDERE ALLA VERIFICA DELLO

STATO DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI.

GLI AUSILIARI HANNO COSTATATO CHE

GLI IMMOBILI SI TROVANO NELLO STESSO

STATO DI MANUTENZIONE DEL PRECE-

DENTE SOPRALUOGO ESEGUITO IL 11/05/2025.

L'ESPERTO STIMATORE HA, INOLTRE, ESEGUITO

IL COMPLETAMENTO DEL RILIEVO DEGLI

IMMOBILI AD INTEGRAZIONE DI QUELLO

GIÀ ESEGUITO L'11/4/2025. IL VERBALE

SI CHIUDE ALLE ORE 11,30.

VERBALE DI SOPRALLUOGO
 IL GIORNO 04/02/2026 ALLE ORE 11,00
 PRESSO GLI IMMOBILI SITI IN ROMA, VIA
 DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA, 38-
 PAL. 2, SE. D, P. 2°, L. N. 3 PIGNORATO DALLA
 PROCEDURA ESECUTIVA N. 570/2024 RGEI
 PENDENTE DINNANZI AL TRIBUNALE DI
 ROMA, SONO PRESENTI IL CUSTODE
 GIUDIZIARIO AW. FRANCESCA GIAMBEL
 LUCA, L'ESPERTO STIMATORE, ARCH. STE-
 FANIA COLLETTI, E LA DEBITRICE ESECUTATA,

SIG. R. [REDACTED] E LA FIGLIA
 DI QUEST'ULTIMA, [REDACTED], COTE
 QUEST'ULTIME IDENTIFICATE NEL SOPRAL-
 LUOGO DELL'11/04/2025, PER PROCEDERE
 ALLA VERIFICA DELLO STATO DI MANUTEN-
 ZIONE DEGLI IMMOBILI. GLI AUSILIARI HANNO
 COSTATATO CHE GLI IMMOBILI SI TROVA-
 NO NELLO STESSO STATO DI MANUTENZION-
 E DEL PRECEDENTE SOPRALLUOGO ESE-
 QUITO IL 23/10/2025. L'ESPERTO STIMATORE
 HA COMPLETATO I RILIEVI PLANIMETRICI.
 LA SIG. RA [REDACTED] RECISA CHE VIVE NEL

ALFRESI, CHE VIENE CONTROLLATO ANCHE
LO STATO DELLA CANTINA SIA AL PIANO S1.
IL VERBALE SI CHIUDE ALLE ORE 11,41.
L.E.S.

ARCH. STEFANIA COLLETTI



A.W. FRANCESCA GIAMBELLUCA

