

tribunale civile di Roma

Esecuzioni Immobiliari - G.E. dott.ssa D'Ambrosio

E.I. n. 684 / 2021: Banca di Credito Cooperativo

Campania Centro Cassa Rurale ed Artigiana ***

VERBALE DI SOPRALLUOGO

In data odierna 21/07/2022 alle ore 10.00 la sottoscritta arch. Giuseppa Di Cristina, nominata Esperto stimatore nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, si reca presso l'immobile pignorato sito in Roma Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, piano 1°, int. 3. ***

Sono presenti i signori:

- avv. Francesca Giambelluca, custode del bene pignorato;
- arch. Marta Benedetti Valentini, collaboratrice dell'esperto per l'ATE.

Il tentativo di accesso ha esito negativo in quanto l'appartamento risulta occupato da terzi, in particolare da un signore che al citofono non si qualifica e ^{non consente} ~~nega~~ l'accesso.

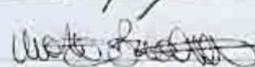
Si riscontra che sul pannello del citofono alla scala A int. 3 sono riportati i nomi

La sottoscritta esegue delle foto dell'androne intorno di ingresso e della facciata esterna del fabbricato.

Si rinvia ad altro appuntamento da concordare con il custode. Il presente verbale viene chiuso alle ore 10.50.

L. C. S. presenti firmano:

IL CUSTODE 

LA COLLABORATRICE 

L'ESPERTO  Giuseppe Di Cristoforo

Tribunale Civile di Roma

Esecuzioni Immobiliari - G.E. dott.ssa D'Ambrosio

E.I. n. 684/2021: Banca di Credito Cooperativo
Campania Centro Cassa Popolare ed Artigiana - Società
Cooperativa contro

VERBALE DI SOPRALLUOGO

In data odierna 23/03/2022 alle ore 10.00 la sotto-
scritta arch. Giuseppa Di Cristina, nominata Esperto
stimatore nella procedura esecutiva indicata in
epigrafe, si reca per la seconda volta presso l'im-
mobile pignorato sito in Roma Viale Guglielmo
Marconi n. 196, scala A, piano 1°, int. 3.

Sono presenti i sig.ri:

- avv. Francesca Giambelluca, custode del bene
pignorato;

- sig.ra ***
occupante l'immobile;
- arch. Marta Benedetti Valentini, collaboratrice
dell'esperto per l'A.P.E.

Non è possibile accedere all'interno dell'appar-
tamento pignorato in quanto la persona che lo
occupava, sig.ra ***

non consente l'accesso; i presenti si sono
incontrati nell'androne condominiale dove la

la predetta occupante ha esposto le sue ragioni per le quali si rimanda al verbale del custode avv. Giambelluca.
Il presente verbale si chiude alle ore 11.04.
L.C.S. Il presenti firmano



VERBALE DI SOPRALLUOGO

IL GIORNO 21/07/2022 ALLE ORE 10,00 IN ROMA,
VIALE GUGLIELMO MARCONI, 136 - S.C.A. - PIANO I -
INT. 3 PRESSO L'IMMOBILE PIGNORATO DALLA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 684/2021 RGE, TRIBUNA
LE DI ROMA, GE: DOTT. SSA DIAMBROSIO, SONO
PRESENTI IL CUSTODE GIUDIZIARIO, AULFRAN,
CESCA GIAMBELLUCA, E L'ESPERTO STIMATORE,
ARCH. GIUSEPPA DI CRISTINA, NOTINATI CON
PROVVEDIMENTO DEL 17/05/2022; E' ALTRESI' PRE
SENTE L'ARCH. MARTA BENEDESSI VALENTINI, COLLA
BORATRICE DELL'ESPERTO STIMATORE. GLI AUSILIARI
SONO PRESENTI PER PROCEDERE AL SOPRALLUOGO
E RELATIVA IMMISSIONE IN POSSESSO DELL'IMMOBILE,
PREVIO AVVERTIMENTO INVIATO DAL CUSTODE
GIUDIZIARIO CON RACCOMANDATA ABBONDATA IL
04/07/2022 SIA PRESSO LA SEDE LEGALE DELLA
SOCIETA' ESECUTATA ***
E SIA PRESSO LA RESIDENZA DELL'AMMINISTRA
TORE, ***
AL CUI, PERÒ, NON E' ANCORA
TORNATO L'AVVISO DI RICEVIMENTO. GIUNTI SUL
POSTO GLI AUSILIARI HANNO SUONATO AL CITO
FONO DELL'APPARTAMENTO PIGNORATO; HA HA
RISPONTO UN SIGNORE CHE NON SI E' QUALIFICATO
E NON HA CONSENTITO L'ACCESSO. SI RISCUOTA

*

CHE SUL CITOFOONO SONO INDICATI I MODI PASSARNE
E DI TAGLIO. L'ESPERSO STITUTORE HA ESEGUITO
I RILEVUL FOTOGRAFICI DELL'ANDRONE INTERNO
DI INGRESSO E DELLA FACCIATA ESTERNA DEL
FABBRICATO. A QUESTO PUNTO GLI AUSILIARI
RINVIANO IL SOPRALLUOGO A DATA SUCCESSIVA
DA CONCORDARE. IL VERBALE SI CHIUDE ALLE ORE
L. C. S.

ESPERSO STITUTORE ARCH. GIUSEPPA DI CRISTINA

Giuseppa Di Cristina

ARCH. MARIA BENEDETTI VALENTINI

Maria Benedetti Valentini

CUSTODE GIUDIZIARIO AV. FRANCESCA GIAMBELLUCA

Francesca Giambelluca

IL GIORNO 23/03/2022 ALL'ORE 10,00 PRESSO L'IMP

TOPILE SITO IN ROMA, VIALE GIACOMO MARCONI,

186-SC. A - QIANO 1 - INT. 3 PIGNORATO DALLA PRO.

CE DURA ESECUTIVA N. 685/2021 RGE, TRIBUNALE

DI ROMA, SONO PRESENTI IL CUSTODE GIUDI

ZIARIO AV. FRANCESCA GIAMBELLUCA, L'ESPERSO

TO STITUTORE, ARCH. GIUSEPPA DI CRISTINA,

NONCHE' L'ARCH. BENEDETTI VALENTINI D'ARCA,

COLLABORATRICE DELL'ESPERSO PER L'OPER.

QUANTO SULLI AUSILIARI SONO PRESENTI PER

PROCEDERE AL SOPRALLUOGO ED ALL'AMMISSIONE

IN POSSESSO DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PREVIO
AVVISO INVIATO CON RACCOMANDA R.R.

ALLA SEDE LEGALE DELLA SOCIETA' ESECUTATA

[REDACTED], ED ALLA RESI-

DENZA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE, SIG.

[REDACTED], IN DATA 02/03/2012 E RICEVUTA

IL 15/03/2012. GIUNTI SUL POSTO GLI AUSILIARI
HANNO CIRCOSPINTO ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE ED
HA RISPESO LA SIG.RA ***
[REDACTED]

[REDACTED] IDENTIFICATA CON CARDA D'IDENTITA' N.

[REDACTED]

[REDACTED] LA

QUALE E' SCESA NELL'ANDRONE DEL PALAZZO E NON
HA CONSENTITO DI ENTRARE NELL'APPARTAMENTO

PIGNORATO, LA SIG.RA ***
[REDACTED] CHIAMA DI NUOVE NEL
SUO APPARTAMENTO DA QUARANT'ANNI AVENDO PAGATO
SEMPRE LE SPESE ORDINARIE E STRAORDINARIE DEL
CONDOTTORE AVENDO DA SEMPRE I SERVIZI INTERI
A PROPRIO NOME LA SIGNORA ***
[REDACTED] DICHIARA,

INOLTRE, CHE E' IN CORSO UNA CAUSA DI USUCAPIONE
DELL'IMMOBILE ATTUALE SE PIGNORATO. LA SIG.RA

[REDACTED]

HA, QUINDI, CHIESTO IL SUO LEGALE, AUFABIO
CECARESE, IL QUALE HA PARLATO TELEFONICAMENTE

CON LA CUSTODE E HA CONFERMATO CHE SI TRATTA
UNA CAUSA DI USUCAPIONE AVVERSA AD OGGETTO

L'IMMOBILE PIGNORATO; L'AMMINISTRATORE SI È ANCHE
RESO RESPONSABILE A FORA AVERE ALLA CUSTODE GLI

ASTI RELATIVI ALLA CAUSA DI USUCAPIONE. LA CUSTODIA
FA PRESENTE ALLA SIG.RA *** CHE RIFERIRÀ RQ

C'E QUANTO AVVENUTO IN DATA OBIETTIVA IL QUAT ED
AVVERTE LA SIG.RA *** CHE IL GE POTRA' PRENDERE

RE I PROVVEDIMENTI CHE RIFERIRÀ OPPORTUNI.

IL PRESENTE VERBALE SI CHIUSCE AL FOLIO 11, 04. —

L.C.S.

[Redacted signature area]

ALCANTARA CRISTINA (ESPERTO STIMOLATO)

Giuseppa Di Cristoforo

ARCHITETTO BENEDETTI VALENTINI

[Signature]

AV. FRANCESCA GIARDIELLO (CUSTODE GIUDIZIARIA)

[Signature]

Tribunale Civile di Roma
Esecuzioni Immobiliari - G.F. dott.ssa D'Ambrosio
E.I. n. 684/2021: Banca di Credito Cooperativo
Campania Centro Cassa Rurale ed Artigiana - Società
Cooperativa contro

VERBALE DI ACCESSO

In data odierna 14/11/2022 alle ore 10.00 la sotto
scritta arch. Giuseppa Di Cristina, nominata Esperto
stimatore nella procedura esecutiva n. 684/2021,
si reca per la terza volta presso l'immobile pigno-
rato sito in Roma Viale Guglielmo Marconi n. 196,
scala A, piano 1°, int. 3.

Sono presenti i sig.ri:

- avv. Francesca Giambelluca, custode del bene pi-
gnorato;

- ***
- sig.ra [REDACTED] occupante
l'immobile;
 - arch. Marta Benedetti Valentini, collaboratrice
dell'esperto per l'A.P.E.

Si accede nell'appartamento pignorato int. 3 e si
constata che esso di fatto è fuso con l'apparta-

mento contiguo int.2, di proprietà della stessa società esecutata. Si esegue il rilievo metrico e fotografico degli ambienti interni e degli spazi esterni dei terrazzi. La scrivente si riserva di richiedere eventuale documentazione tecnica alla società esecutata. La sottoscritta fa presente che le presenti operazioni peritali si limitano allo stato dei luoghi dell'appartamento pignozato int.3, come risultante dalla planimetria catastale, considerato che ad oggi la scrivente non ha potuto reperire il progetto originario sulle base delle indagini urbanistiche effettuate fino ad ora.

La sig.ra *** dichiara che già al momento della presa in possesso da parte delle medesime²) le due unità immobiliari intt.2 e 3 visu erano già fuse³) nell'anno 1982. La sig.ra *** dichiara di non essere in possesso di alcuna documentazione tecnico-urbanistica e relativa agli impianti.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 12.00

L.C.S. i presenti firmano:

IL CUSTODE

AVV. ENZO GIARDIELLO

ARCH. MARTA BENEDETTI VALENTINI

L'ESPERTO

Giuseppe Di Costanzo

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE 684 / 2021,

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Fedèlca D'Ambrosio,

promossa da Banca di Credito Cooperativo Campania – Centro Cassa Ruraleed Artigiana

Società Cooperativa

contro ***

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 14/11/2022 alle ore 10,00 in Roma, Viale Marconi, 196 io sottoscritta Avv.ssa Francesca

Giambelluca, nella qualità di custode giudiziario, come da decreto del G.E. emesso in data

17/05/2022 nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, unitamente al nominato

esperto stimatore, Arch. Giuseppa Di Cristina, mi sono recata presso l'immobile pignorato sito

in Roma, Viale Marconi, n. 196, Scala A, Piano 1°, Int. 3 previo avviso dato alla debitrice

esecutata, *** , a mezzo di raccomandata a.r. inviata sia presso la sede

legale che presso la residenza del legale rappresentante *** ricevuta da

quest'ultimo il 04/11/2022, come da relativo avviso di ricevimento ritornato al mittente; la

medesima raccomandata a.r. è stata inviata anche alla Sig.ra ***

*** occupante l'immobile pignorato, di cui si conserva copia a fini della

SIGNORA ***

Gli ausiliari sono presenti al fine di prendere visione e accedere al compendio pignorato,

costituito dal seguente immobile:

APPARTAMENTO COSTITUITO DA LO STATO ATTUALE DEILOCHI DA INGRESSO/CORRIDOIO, N. 4 CANTINE, CUCINA, BAGNO,RIPOSICILIO PICCOLO DISIMPEGNO, DUE TERRAZZI, UN RIPOSCICILIO UBICATO SU UNO DEI DUE TERRAZZI E DI FATTO FUSO CONIL RIPOSICILIO DELL'APPARTAMENTO CONTIGUO ED UN PICCOLORIPOSICILIO INSISTENTE SUL MEDESIMO TERRAZZO E CONTERZO ALLA MURATURA ESTERNA DELL'APPARTAMENTO

Al momento del sopralluogo erano presenti:

...legale costituito nella procedura esecutiva in
epigrafe per la società esecutata, come da delega rilasciata in data 11/11/2022,
con allegati i documenti di riconoscimento
rappresentante della società esecutata, Sig.
che vengono consegnati
alla custode: ASSIEME ALLA MEMORIA DI GESTIONE DEPOSITATA
IN DATA 11/11/2022

mezzo _____ denunciato a

- E', altresì, presente l'Arch. Marta Benedetti Valentini, collaboratrice dell'esperto stimatore PER LAPE

...dell'immobile, il/la/i sig./sig.ra/sigg-ri

dichiara/dichiarano che lo stesso attualmente si trova:

a) nel possesso del/della/i debitore/debitrice/debitori esecutato/a/i e della sua/loro famiglia composta dai seguenti soggetti:

b) nel possesso della società esecutata:

c) nel godimento del/della sig./sig.ra nato/a

a _____ il _____ residente in _____, telefono _____, e-mail: _____, in virtù di contratto di

_____ sottoscritto in data _____,
registrato presso _____ il _____, di cui
mi viene rilasciata copia
d) occupato senza titolo opponibile alla procedura ~~dal~~dalla sig./sig.ra

_____ residente in _____ alla via _____
_____, telef. _____

In ordine all'occupazione senza titolo viene dichiarato che l'immobile è occupato da
(decorrenza) 1982; a tal proposito ^{NON} vengono non vengono forniti
documenti giustificativi (contratto luce, acqua, gas, bollettini di condominio, telefono, ics,
numero utenza o cliente contatore energia elettrica)

LA SIG.RA _____ DICHIARA CHE TUTTE LE UTENZE ED
IL CONDOMINIO SONO A SUO NOME ^{DA SEMPRE} CHE HA SEMPRE
PAGATO PERSONALMENTE SIA LE FORNITURE CHE LE
SPESE CONDIZIONALI ORDINARIE E STRAORDINARIE.

L'occupante senza titolo del compendio immobiliare pignorato viene da me avvisato che tale
sua condizione sarà prontamente segnalata al Giudice dell'esecuzione.

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, nonché verificare le condizioni attuali dei locali.

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

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile con l'ausilio dell'Esperto Stimatore,
nonché a verificare le condizioni attuali dei locali, rilevando che l'immobile si/non si presenta
in normali condizioni d'uso e non necessita necessita di interventi di urgente
manutenzione. SI RILEVA, INOLTRE, CHE, COME RISCOTRATO
DALL'ESPERTO STIMATORE, L'APPARTAMENTO PIGNORATO INT.3
E' DI FATTO FUSO CON L'APPARTAMENTO CONTIGUO INT.2 DI
CORRICEA DELLA SOCIETA' ESECUTIVA. PERCIÒ, L'ESPERTO FA
PRESENTI CHE LE OPERAZIONI PERICIALI SI LITIGANO
3

ALLO STATO DEI LUOGHI DELL'APPARTAMENTO PIGNORATO INT. 3 RISULTANTE DALLA PLANIMETRIA CADASTRALE, CONSIDERATO CHE AD OGNI ESPENSA NON APPOSTO REPERIRE IL PROGETTO ORIGINARIO SULLA BASE DELLE INDAGINI URBANISTICHE EFFETTUATE FINO AD OGGI.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, 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:

LA SIG. RA [REDACTED] E DICHIARA CHE SONO GIÀ STATI ESEGUITI LAVORI DI STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE PER IL FABBRICATO, NEMERE PER L'APPARTAMENTO PIGNORATO NON SUSSISTE NECESSITÀ DI LAVORI DI URGENTE MANUTENZIONE

Inoltre, ho ammonito del dovere di tempestiva informazione 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 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

Ho richiesto di esibire le bollette relative alle utenze dell'immobile in questione (acqua, luce, gas, telefono) e, al riguardo, non viene esibita la seguente documentazione per la quale

si procede a ricognizione fotografica e dalla quale risulta che le utenze relative ad acqua, luce, gas, telefono sono intestate al seguente nominativo: LA SIG. RA [REDACTED]

DICHIARA CHE TUTTA LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLO USUFRUTTO È IN POSSESSO DELL'AU [REDACTED] DELLA SIG. RA [REDACTED] GIURISDIZIONE ANCHE LA DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

Mi viene dichiarato che l'immobile pignorato è parte non è parte di un condominio.

In caso di risposta affermativa, mi viene dichiarato che il Condominio è denominato [REDACTED]

Sig. [REDACTED] e che l'amministratore è il [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

Mi viene dichiarato, altresì, che gli oneri condominiali da corrispondersi con cadenza mensile bimestrale trimestrale sono pari ad euro 209,48 e che sono in

regola non sono in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

SI PRECISA CHE, OLTRE ALLE SPESE ORDINARIE, SUSSISTONO ANCHE LE SPESE DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO.

Ho 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 per gli opportuni provvedimenti del caso.

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

RILEVAMENTO PERICOLO E FOTOGRAFICO DEGLI SPAZI/AMBIENTI INTERNI E DEGLI SPAZI ESTERNI DEI TERRAZZI.

RELATIVAMENTE ALLA
e ad acquisire la seguente documentazione di natura urbanistica e/o relativa agli impianti concernente il compendio immobiliare pignorato:

A QUESTO ULTIMO PROPOSITO LA SIG.RA *** ICHIARA
DI NON ESSERE IL POSSIDORE DELLA SUDETTA DOCUMENTAZIONE.
L'ESPERTO SI RISERVA DI RICHIEDERE EVENTUALE DOCUMENTAZIONE TECNICA ALLA SOCIETA' ESECUTRICE. LA SIG.RA

*** DICHIARA CHE GIA' AL MOMENTO DELLA PRESA IN POSSESSO DA PARTE DELLA
MEDESIMA LE DUE UNITA' IMMOBILIARI (INTERNI 2 E 3) ERANO GIA' FUSE NEL V ANNO

Le parti, in contraddittorio tra loro, procedono alla formale immissione del custode nel possesso dell'immobile degli immobili pignorati di cui filla
Sig. Sig.ra Sigg.ri ***

rimane rimangono mero al detentore detentrico detentori.

Ho, infine, consegnato ***

*** QUALUNQUE DI OCCUPANTE, ED ALLA ***
IN QUALITA' SSSP. FOTO DELL'AMBIENTE ESISTENTE
PER LA SOCIETA' ESECUTRICE, A U BRUNO BISOGNI,

il/la i quali con la sottoscrizione del presente verbale dichiara dichiarano di averlo ricevuto,

il modulo informativa emesso dal Tribunale Ordinario di Roma, Settore Civile, Sezione

Immobiliare.

In fine/illat/ Sig./Sig.ra/Sigg.ra [redacted], RELATIVAMENTE AL
PAGAMENTO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE,

dichiara/ha spontaneamente quanto segue:

NON RITIENE DI DOVER PAGARE ALCUNCHE' IN QUANTO
PROPRIO DELLA [redacted] IMMOBILE, ESSENDO PENDENTE UNA
CAUSA DI OPPOSIZIONE USUCAZIONE. PERALTRA, LA
SIG.RA DICHIARA DI NON AVERE LA POSSIBILITA' ECONOMICA
DI SOSTENERE ALCUN PAGAMENTO, AVENDO UNA PENSIONE
MINIMA QUANTO SOPRA VIENE QUANTIFICATO NEL LEGALE
DELLA SIG.RA: [redacted] D.W. COCCARILE, COSTITUITO
TELEFONICAMENTE DA QUEST'USCITA

Il presente verbale viene chiuso alle ore 12,00 e, previa integrale lettura e
approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma del relativo contenuto, da
tutti quanti gli intervenuti.

Data, 14/11/2022

[redacted signature area]

ARCH. BENEDETTI VALENTINI MARTA

[Signature]

ARCH. GIUSEPPA DICRISTINA

[Signature]

D.W. FRANCESCA GIARBELLUCA

[Signature]