



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione IV Civile

Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva RGE 843 / 2020

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Anna Maria Teresa Gregori
promossa da

contro

Verbale di accesso

Oggi 23 febbraio 2023, alle ore 15, la sottoscritta Avv. Camilla Bovelacci, Custode Giudiziario, unitamente all'Arch. Ugo Caminiti, in qualità di CTU (Esperto Stimatore), si è recata presso gli immobili pignorati siti in Roma, viale Gioacchino Rossini n. 28, piano S1 (l'appartamento) e Viale Gioacchino Rossini n. 2E, piano T (l'autorimessa), ove ha rinvenuta la presenza del SIG. _____, N.ATO. A. _____.

UNITO D. M. CARA M. SOGGIORNO CON SCADENZA

, CHE MICHLARA M. OCCUPARE *

ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL COMPENDIO PIGNORATO

I sottoscritti Avv. Camilla Bovelacci ed Arch. Ugo Caminiti hanno proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze e planimetriche della documentazione in atti (descrizione nel pignoramento immobiliare e relazione notarile sostitutiva ed allegati) e verificare le condizioni attuali dei locali nonché per consentire all'Esperto Stimatore di effettuare i rilievi necessari a redigere la perizia.

In particolare, si appura che l'immobile, apparentemente, si/~~non~~ si presenta in normali condizioni d'uso e ~~nessuna~~ non necessita di interventi di urgente manutenzione _____

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, io sottoscritta Avv. Camilla Bovelacci ho chiesto, altresì, ^{ALL'OCCUPANTE} ~~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:

* L'APPARTAMENTO CIVICO 28 CON LA MOGLIE SIGRA _____ IN VIRTU'
DI CONTRATTO D'USO GRATUITO NON FORMALIZZATO, IN QUANTO
DI PENALENTI SUBORNATO DAL DEBITORE. LO STESSO DICHIARA DI
PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO ESCLUSIVO PERSONALE E VIETATA OGNI
PUBBLICAZIONE O RIPRODUZIONE A SCOPO COMMERCIALE - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NON HO ALCUNA CONOSCENZA DELLE ALTRE CIRCOSTANZE.

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, invitandola 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.

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:

E L'OCCUPANTE DICHIARA: NON SONO IN POSSESSO DI BOLLETTE RELATIVE ALLE UTENZE, CHE NON SONO STATE PAGATE.

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 _____
..... consegna all'Esperto Stimatore la seguente documentazione di natura urbanistica, concernente l'immobile in oggetto (p.es. domanda di condono, concessione in sanatoria, ecc.): IL SIG. DICHIARA: NON SONO IN POSSESSO DI TAL DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

DICHIARAZIONI DEL DEBITORE / OCCUPANTE

..... mi dichiara che:

l'immobile pignorato è parte di un condominio;

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. Il sig. NON È A CONOSCENZA DELLA CIRCOSTANZA
MODALITA' RELATIVE ALLA VISITA DEL COMPENDIO PIGNORATO DA PARTE DI POSSIBILI ACQUIRENTI ED ONERI DEL DEBITORE ESECUTATO

Ho informato, inoltre, il sig. _____ 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:

RILIEVO METRICO E FOTOGRAFICO

Infine, ~~debitore~~/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:

NULLA. SONO PRESENTI ALL'ACCESSO

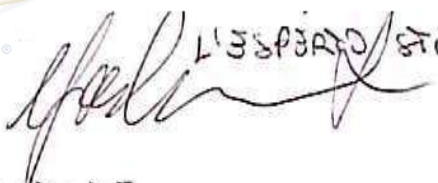
DICHIARA CHE PER QUANTO A SUA CONOSCENZA LO STABILIMENTO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE PIGNORATO È

DICHIARA CHE L'AUTORIMESSA CIVICO 2 E È INACCESSIBILE IN QUANTO IL SIG. NON È IN POSSESSO DELLE CHIAVI.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 15.50 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Roma, 23 febbraio 2023

SIG.

L'ESPERTO STIMATORE

IL CUSTODE

Il giorno 23 MAGGIO 2023, in Viale Gioacchino Romini, 28,
sono presenti il fu. Simone Barabbi, delegato del Custode
fu. Camilla Bavelacci, il Dott. [redacted], amministratore
del Condominio Via Romini 26, il C.T.U. Arch. Ugo Caminatti,
il Sig. [redacted], debitore esecutato ed il geom. [redacted].

[redacted], collaboratore del Sig. [redacted]. Le parti
accedono alle autominime nite al cines 22 di Viale G.
Romini e visionano i box senza poter individuare con
precisione ~~la~~ l'unità di proprietà del Sig. [redacted], oggetto
di esecuzione. Il Sig. [redacted] dichiara di non essere
più proprietario del box e produce al C.T.U. atto di
acquisto e di successiva rivendita. In particolare,
dichiara che l'atto di acquisto economicamente
riporta il sub 4 mentre il sub esatto, ~~che~~ relativo
all'unità effettivamente posseduta è stato successiva-
mente accertato come sub 5 dal Notaio che ha rogato
l'atto di vendita. Il Sig. [redacted] declina ogni
responsabilità al riguardo.

Il verbale, letto confermato e sottoscritto, viene chiuso
alle 12.10

Il Custode
Sf e Rm

Il C.T.U.
[redacted]