

Tribunale Civile di Roma

Esecuzioni Immobiliari - G.E. dott. Romolo Ciufolini

E.I. n. 975/2023 - BCC NPLS 2021 S.R.L. contro

[REDACTED]

VERBALE DI SOPRALUOGO

In data odierna 17/02/2025 alle ore 15.00 la sottoscritta arch. Giuseppa Di Bistina, nominata Esperto stimatore nella procedura esecutiva n. 975/2023, si reca presso l'immobile pignorato sito in Roma Via Tusa n. ⁵³225 (catastalmente s.n.c.), piano primo, int. 3 (appartamento ad uso abitazione), identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1023, part. 8822, sub. 506.

Sono presenti i sig.ri:

- Notaio Igor Genghini, custode del bene pignorato. Il tentativo di accesso ha esito negativo in quanto nessuno si presenta all'appuntamento.

Verrà fissato un eventuale ulteriore appuntamento da concordare con il custode.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 15.15

L.C.S. i presenti firmano:

IL CUSTODE

L'ESPERTO

[Signature]
[Signature]

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

L'anno duemilaventicinque, il giorno diciassette del mese di febbraio, alle ore quindici. Io sottoscritto notaio dott. Igor Genghini, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 975/2023 RGE del Tribunale di Roma promossa da BCC NPLS 2021 Srl nei confronti del signor ~~XXXXXXXXXX~~, con provvedimento reso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Roma, dott. Romolo Ciufolini, mi sono recato, unitamente all'esperto stimatore, Arch. Giuseppa Di Cristina nominato dal medesimo Giudice, in Via Tusa n. 225, per accedere nel compendio immobiliare pignorato, avendo dato preavviso di questo mio accesso alla parte eseguita a mezzo lettera raccomandata inviata in data 4.2.2025

Ciò premesso

mi sono dunque recato in Via Tusa n. 225, Roma, unitamente all'esperto stimatore, Arch. Giuseppa Di Cristina per le operazioni di sopralluogo e rilievo.

Ho provveduto quindi a citofonare all'appartamento corrispondente a quello di proprietà del debitore esecutato ma non mi ha risposto nessuno.

Non è stato possibile suonare al campanello della porta di ingresso in quanto all'appartamento si accede dal giardino di pertinenza dell'appartamento a sua volta chiuso con un cancello.

Ho quindi provveduto a affiggere sul cancello di ingresso dell'appartamento ed a lasciare all'interno della cassetta della posta l'informativa per l'esecutato/occupante assegnando altresì al debitore esecutato il termine perentorio di 10 giorni per contattarmi al fine di consentire l'accesso all'immobile pignorato, avvisandolo che in difetto si procederà alla liberazione coattiva.

Un signore che abita nel medesimo stabile mi ha riferito che l'appartamento è disabitato da parecchio tempo, almeno un paio di anni.

Non è stato quindi possibile accedere al compendio pignorato in quanto non ho rinvenuto la presenza di alcuno.

Verbale chiuso alle ore quindici e trenta minuti.

Copia composta da un foglio conforme all'originale cartaceo munito delle prescritte firme, rilasciata dal dr. Igor Genghini notaio in Roma iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia ad uso consentito dalla legge.

Roma, li 17 febbraio 2025

Firmato digitalmente dal notaio Igor Genghini



Firmato digitalmente da IGOR GENGHINI
C: IT
O: DISTRETTO NOTARILE DI
ROMA:02126441001

Tribunale Civile di Roma

Esecuzioni Immobiliari - G.E. dott. Romolo Ciolfini
E.I. n. 975/2023: BCC NPLS 2021 S.R.L. contro

VERBALE DI ACCESSO

In data odierna 26/05/2025 alle ore 16,00 la not
Tosca Maria Cecilia Giuseppa Di Cristina, nominata Esperto
stimatore nella procedura esecutiva in epigrafe, si
reca per la seconda volta presso l'immobile pigno-
rato sito in Roma Via Tusa n. 53 (catastralmente
s.n.c.), piano primo, int. 3 (appartamento ad uso
abitazione), identificato nel Catasto Fabbricati
del Comune di Roma al Foglio 1023, part. 8822,
sub. 506.

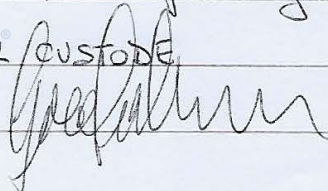
È presente il notaio Igor Genghini, custode del
bene pignorato.

Si accede nell'appartamento pignorato e liberato,
dopo l'intervento del fabbro che ha cambiato le
serrature. Si verifica lo stato dei luoghi e si
effettua il rilievo metrico e fotografico.

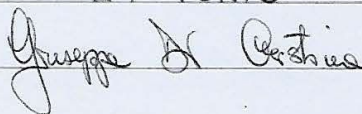
Il presente verbale viene chiuso alle ore 17.50

L.C.S. i presenti firmano:

IL CUSTODE



L'ESPERTO





TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione IV Civile

Procedura esecutiva RGE 975/2023

Giudice dell'Esecuzione Dr. Romolo Ciufolini

promossa da BCC NPLS 2021 S.r.l.

contro [redacted] nato a [redacted], codice fiscale: [redacted]

**Verbale di accesso del custode in attuazione
dell'ordine di liberazione dell'immobile ex art 560 c.p.c.**

Oggi 26 maggio 2025 alle ore 16:00, io sottoscritto Notaio Igor Genghini, nella qualità di custode giudiziario, in attuazione del provvedimento emesso dal G.E. emesso dal G.E. in data 21 aprile 2025, nella procedura esecutiva immobiliare emarginata mi sono recato presso l'immobile pignorato sito in Roma alla Via Tusa n. 53, al fine di procedere alla liberazione dell'immobile, come da ordine esibito in copia.

Sono altresì presenti: il fabbro, signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted] e l'esperto stimatore, Arch. Giuseppa Di Cristina.

Si da atto che l'appartamento in oggetto fa parte di una palazzina cui si accede attraverso un cancello autonomo.

Sono quindi salito all'appartamento al piano primo distinto con il numero interno 3 e, dopo aver verificato che nessuno era all'interno dell'appartamento, ho autorizzato il fabbro a forzare la serratura della porta.

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

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile al fine di verificare le condizioni attuali dell'appartamento

In particolare, ho rilevato che l'appartamento si trova in condizioni d'uso pessime dovute allo stato di abbandono in cui versa; inoltre risulta quasi conforme salvo alcune difformità relative a modifiche delle tramezzature interne.

B) BENI MOBILI RELITTI

Non si è rinvenuto alcun oggetto di valore né bene mobile all'infuori di pochi mobili di arredamento, di alcun valore commerciale, indumenti usati, soprammobilia varia in pessimo stato di conservazione, parti meccaniche di autoveicoli in pessimo stato di conservazione, nn. 12 pneumatici molto usati, oltre a residui alimentari di vario genere.

Per i beni mobili relitti procederò alla notificazione della intimazione di asportarli nei trenta giorni, redigendone sommaria documentazione visiva, con avvertimento che in difetto gli stessi saranno considerati beni relitti e saranno quindi distrutti o rottamati.

Il sottoscritto custode ha provveduto ad effettuare in merito i dovuti rilievi fotografici.

Si da atto che l'esperto stimatore ha provveduto ad effettuare rilievi fotografici e metrici.

Al termine delle operazioni ho provveduto a lasciare apposito avviso di liberazione, con la specificazione che è stata sostituita la serratura ed intimando che l'accesso e quindi la violazione dell'avviso senza autorizzazione costituirà reato penale.

Il fabbro pertanto mi consegna le nuove chiavi della nuova serratura della porta di ingresso, nonché del cancelletto autonomo, che provvedo a conservare.

Il presente verbale viene chiuso alle ore diciassette.

Il Custode giudiziario
Notaio Igor Genghini
Firmato digitalmente