



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione IV Civile

Procedura esecutiva RGE 1009 / 2024

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Bianca Ferramosca

promossa da [redacted] S.r.l. cf: [redacted], con sede in [redacted], [redacted];

contro [redacted], cf: [redacted], nato a [redacted] il [redacted],
residente a [redacted];

Verbale di accesso forzoso e sostituzione della serratura di ingresso giusto provvedimento del 10 febbraio 2026

Oggi 16/3/2026 alle ore 10,30, io sottoscritta avv. Giovanna Sebastio, nella qualità di custode giudiziario, in attuazione del provvedimento emesso dal G.E. in data 10.2.2026, nella procedura esecutiva immobiliare emarginata mi sono recata presso l'immobile pignorato sito in Roma, Via Osini n. 181 censito in NCEU di Roma al foglio 1018, part. 364, cat C/3, al fine di procedere all'accesso forzoso, come da provvedimento esibito in copia.

Sono presenti in mio ausilio come disposto dal G.E.:

L'Esperto Stimatore, Arch. Pietro Infante;

il fabbro sig. [redacted] n. a [redacted] il [redacted]
nonché [redacted]

All'interno ho rinvenuto la presenza: di alcuni in quanto l'immobile n'ha in stato di abbandono

- del sig./sig.ra [redacted] nato/a a [redacted] il [redacted]
identificato a mezzo [redacted] (parte esecutata)
- del sig./sig.ra [redacted] nato/a a [redacted] a [redacted]
il [redacted] nella qualità di [redacted]
identificato a mezzo [redacted]
- del sig./sig.ra [redacted] nato/a a [redacted] il [redacted]
nella qualità di [redacted], identificato a mezzo [redacted]
- [redacted]

ai quali, in qualità di Pubblico Ufficiale

HO INTIMATO

di consentire l'accesso presso l'immobile da loro occupato al fine di consentire all'Esperto Stimatore i rilievi del caso e di verificare lo stato occupativo e le condizioni dei luoghi.

Il cartello intimamente al fabbro procedi all'apertura del locale capannone. Alle ore 11.00 si è avvicinato il proprietario confidente Sig. [redacted] nato a [redacted] residente in [redacted] e identificato a mezzo di carte di identità n. [redacted] rilasciate dal comune di Roma, il quale ha rappresentato al cartello la necessità e urgenza di ripulire i fitti rovi cresciuti sul muro di confine con le sue proprietà, costituite da immobili commerciali e abitativi, stante l'aspetto del feroce muro e

A) ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL COMPENDIO PIGNORATO

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze della perizia in atti, nonché verificare le condizioni attuali dei locali.

In particolare, ho rilevato:

l'immobile si trova in uno stato di totale degrado ed abbandono. Trattasi di terreno incolto e con abbondante vegetazione tale da costituire rischio di incendio. Su detto terreno insiste vasto capannone all'interno del quale è stato rilevato abbondante materiale di risulta totalmente privo di valore commerciale. La copertura in pannelli di lamiera è in parte olivata e alcuni elementi sono volati via saltati; anche all'interno e circostante abbondante vegetazione. Stante l'altezza non si è (*).

B) BENI MOBILI RELITTI

Ho accertato quindi che i seguenti beni mobili non sono stati portati via dagli occupanti:

Non risultano beni mobili di valore commerciale. L'unico infante trovato ai rilievi e constatato che si è una leggera difformità tra l'area catastale e lo stato di fatto di cui riservo ulteriori accertamenti.

Verbale di accesso forzoso

Il Fabbro procede alla sostituzione delle serrature dell'ingresso principale e in lucchetto di quello interno consegnando 2 copie di chiavi per ciascuna apertura.

per tali beni ho quindi proceduto ad una sommaria descrizione come sopra descritti.

Ho quindi provveduto a far sostituire la serratura dell'ingresso per il tramite del fabbro nominato, conservando la relativa chiave precisando di aver già previamente avvertito il debitore esecutato che essa sarà custodita presso il mio studio e potrà essere ritirata dallo stesso debitore previo appuntamento, salvo eventuale emissione di ordine di liberazione.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 11.50 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto.

Sig. [redacted]

[redacted]

Esperto Stimatore Arch. Pietro Infante

[redacted]

Il Fabbro [redacted]

Il Custode

Avv. Giovanna Sebastio

[redacted]