

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SETTORE CIVILE - SEZIONE QUARTA ESECUZIONI  
R.G.E.I. N. 239/2018 - G.E. DOTT.SSA FERRAMOSCA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Parte esecutata: .....  
Creditore procedente: .....  
Custode giudiziario: avv. Luca Bernardini  
Perito estimatore: arch. Giuseppe Autore

L'anno 2019, il giorno 20 del mese di marzo alle ore 4:00, io sottoscritto avv. Luca Bernardini, nominato custode giudiziario del compendio pignorato nell'ambito dell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, previo avviso inviato a mezzo p.e.c. alla parte esecutata il 04.03.2019, mi sono recato con il perito stimatore arch. Giuseppe Autore in Roma, via di Grotta Gregna, 23.

Ho di ..... ivi ..... rinvenuto

nato/a a ..... il .....  
residente in ..... tel. ....  
..... e-mail ..... identificato/a

con potente n. .... rilasciata di .....  
in qualità di amministratore unico  
della società esecutiva. F' invece presente  
il legale di quest'ultima avv. ....  
del fza di Roma.

Mi viene riferito che le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano occupate da

- quando ai piani T e S4 da .....  
guardia conizato da la società esecutiva  
di essere di trasmettere in copia al  
custode giudiziario  
- quando al box 211 ai piani S2 e S3  
ma nella disponibilità di .....  
fatta eccezione per alcuni concorsi in  
locazione, i cui conizzati la società  
esecutiva parimenti si attende di  
inviare al custode giudiziario

Onde consentire nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione del compendio pignorato, ho chiesto se l'immobile necessiti di opere di urgente manutenzione e mi è stato risposto di no

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 giudice dell'esecuzione per adottare i provvedimenti del caso.

Su mia richiesta, mi è stato riferito che le unità immobiliari ricadono ~~non ricadono~~ in un condominio e che lo stesso è non amministrato da un amministratore. La società esecutiva di essere di trasmettere copia del regolamento agli ausiliari.

Il perito estimatore procederà ad effettuare un rilievo di parte degli immobili e ad acquisire repertorio fotografico degli stessi e cederà alla società esecutiva la trasmissione della sequenza e documentazione:

- 1) Titoli di provenienza; 2) concessione edilizia e relativo progetto edilizio; 3) SIA antincendio;
- 4) domanda di abitabilità; 5) C.P.I.; 6) documentazione, ivi incluso il relativo certificato di conformità alla particella fg. 608, particella 1286.

Il legale rappresentante della società esecutiva riferisce che nel complesso immobiliare è presente in servizio un guazzonino h.24, che al momento non sono previsti lavori sull'immobile che riguardino i box staggiati. \*

Ho infine consegnato a l sig. .... il/la quale con la sottoscrizione del presente verbale dichiara di averli ricevuti, in copia i seguenti provvedimenti:

- decreto del 31.01.2019 di nomina degli ausiliari;
- decreto del 20.01.2019 di fissazione dell'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al giorno 24.09.2019 alle ore 9:30;
- foglio informativo sull'esecuzione immobiliare.

Essendo le ore 14:45 ed avendo ultimato le operazioni sopra descritte, il presente verbale viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, restano autorizzato il perito estimatore a procedere nei rilievi del caso anche nei giorni avvenute previa comunicazione telefonica

arch. Giuseppe Autore \_\_\_\_\_  
 .....  
 AW. ....



\* da non esistano cause pendenti relative all'immobile di cui fanno parte i box staggiati, che per quanto di sua conoscenza non esistono sull'immobile in oggetto vincoli orizionali, stozici, oneri o vincoli condominiali o l'esistente esistenza di abitazioni demaniali o usi civici





VERBALE DI SOPRALLUOGO N°2

Esecuzione Immobiliare n° 239/2018

Immobili siti in Roma Via Grotta di Gregna 23- identificati al NCEU del Comune di Roma

F. 608, P.Illa 1285 dal sub. 4 al sub 83

F. 608, P.Illa 1285 dal sub. 86 al sub 158

F. 608, P.Illa 1285 sub. 162

e al Catasto Terreni del Comune di Roma

F. 608, P.Illa 1286



Alle ore 10,00 del giorno 10/7/19, presso gli immobili sopra indicati, l'Esperto ex art. 568 c.p.c., arch. **Giuseppe Autore**, effettua un sopralluogo alla presenza dei seguenti signori:

- SIG ..... (LEGALE RAPPRESENTANTE TRUD
- ..... ) CHE CONSENTE L'ACCESSO AI LOCALI
- STAGISTI, NON POTENDO DI RISONNTE ESPERTI
- DAU' ESPERTO MA S' PRESENTE AL MOMENTO DEL
- REDAZIONE DEL VERBALE
- DLON. .... (GUARDATORIA TRU' ESPERTO)
- DLON. .... (GUARDATORIA TRU' ESPERTO)

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. procede alla ricognizione dei seguenti immobili di cui

all'esecuzione in oggetto:

Box SOTTO PIANO S3 INTERNI: DAL N° 6 AL N° 7, DAL  
N° 9 AL N° 31, DAL N° 33 AL N° 41, DAL N° 43 AL N° 47  
VIENE SOSPESO IL SOPRALLUOGO SUE ORE 13,15 -  
IL SOPRALLUOGO RIPRENDE SUE ORE 13,45 CON LO  
RACCOMIANDARE DEI SEGUENTI ~~IN~~ BOX SOTTO PIANO  
S3 INTERNI:





- che il contenzioso con il Comune di Roma relativo alla P.Ila 1286 del Foglio 608 (Catasto Terreni) riguarda:

È SEGUITO IN SENTENZA DEL 2014 IL GIUDIZIO  
 POSITO C'È PIANO DEL PIANIFICAZIONE 1286 F 608 - IN ROMA  
 PERTANTO LA ..... LA È PIÙ PULSATA NEL  
 TERRENO IN CUI SI PUÒ (~~1788~~ F 608 - PIANO 1286)

- in riferimento ai contratti di affitto trasmessi al Custode della procedura esecutiva in  
 narrativa, Avv. Luca Bernardini, riferisce che gli stessi \_\_\_\_\_ sono stati registrati presso  
 l'Agenzia delle Entrate È LA SERVA DI GIUDIZIO SU  
ESISTE IN RESISTENZA IN TUTTI GIUDIZI IN CUI SI

Nel corso del sopralluogo l'Esperto ex art. 568 c.p.c. chiede copia dei seguenti documenti se disponibili:

- Progetto 24153 del 18/04/2005 presentato presso il Dipartimento IX del Comune di Roma; .....
- Progetto 43318 del 9 luglio 2007 presentato presso il Dipartimento IX del Comune di Roma; .....
- D.I.A. prot. 23027 del 2 aprile 2009 – presentata presso il Municipio V del Comune di Roma; .....
- D.I.A. prot. 66799 del 19 ottobre 2009 – presentata presso il Municipio V del Comune di Roma; .....
- Fine lavori del 31 marzo 2016 prot. QI/2016/57735; .....
- Elaborati grafici allegati al C.P.I.; .....

SUO STATO ORA LUNO LA È STATO POSSIBILE ENTRARE NEL  
 SEGUENTI PAX AUTO, IN PUNTO CHIUSI:  
 INTERNO: N° 2, 4, 8, 32, 42, 50, 51, 62, 63, 74,  
 76, DA N° 80 A N° 86, ~~88~~, 89, 102, 106, 110



111, 112, 113, 115, 116, 117, 122, 123, ~~124~~, 127,  
DO N° 131 A N° 137, 139, DO N° 141 A N° 149,  
152, 153

Si chiede di sig. ....



L'accesso al box auto dopo indagine  
ocasionale nel prossimo processo da Guarnier  
telefonamente -

Si richiama i riferimenti relativi al deposito  
del regolamento condominiale (data, regolamento, titolo,  
Toscana, ecc.), GIÒ DEPOSITO -

Si richiama gli  
esistenti in registrazioni presso l'ufficio delle entrate  
nel contratto di locazione

~~Torre~~ si richiede lo GIÒ delle torce in allegato  
allegato al regolamento di condominio -

DOCUMENTAZIONE <sup>EU</sup> SENTENZA ~~RETTORIO~~ RELATIVO AL CONTRATTO  
CON IL GIÒ IN RIMO IM RIFERIMENTI SUO PUNTO 1286 F. 608 (Bao)

L'arch. Giuseppe Autore <sup>GIUNGIORNO PER TELEFONO DO DATA DEI SUCCESSI</sup> si riserva di effettuare ulteriori sopralluoghi, se necessari.

Il sopralluogo termina alle ore 19.10

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto dalle parti intervenute.

Arch. Giuseppe Autore (Esperto ex art. 568 c.p.c.)

Sig. ....

Sign. ....

Sign. ....



VERBALE DI SOPRALLUOGO N°3

Esecuzione Immobiliare n° 239/2018

Immobili siti in Roma Via Grotta di Gregna 23- identificati al NCEU del Comune di Roma

F. 608, P.IIa 1285 dal sub. 4 al sub 83

F. 608, P.IIa 1285 dal sub. 86 al sub 158

F. 608, P.IIa 1285 sub. 162

e al Catasto Terreni del Comune di Roma

F. 608, P.IIa 1286

Alle ore 10,00 del giorno 27/7/2019, presso gli immobili sopra indicati, l'Esperto ex art. 568 c.p.c., arch. Giuseppe Autore, effettua un sopralluogo alla presenza dei seguenti signori:

- Arcu. .... (CONDIRETTRICE C.T.U.)
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;

IL PRESENTE ACCESSO È STATO CONGRUO TELEFONICAMENTE CON IL SIG. .... IL POSE PER IMPREVISTI MOTIVI FAMILIARI NON PÒ' ESSERE PRESENTE AL SOPRALLUOGO

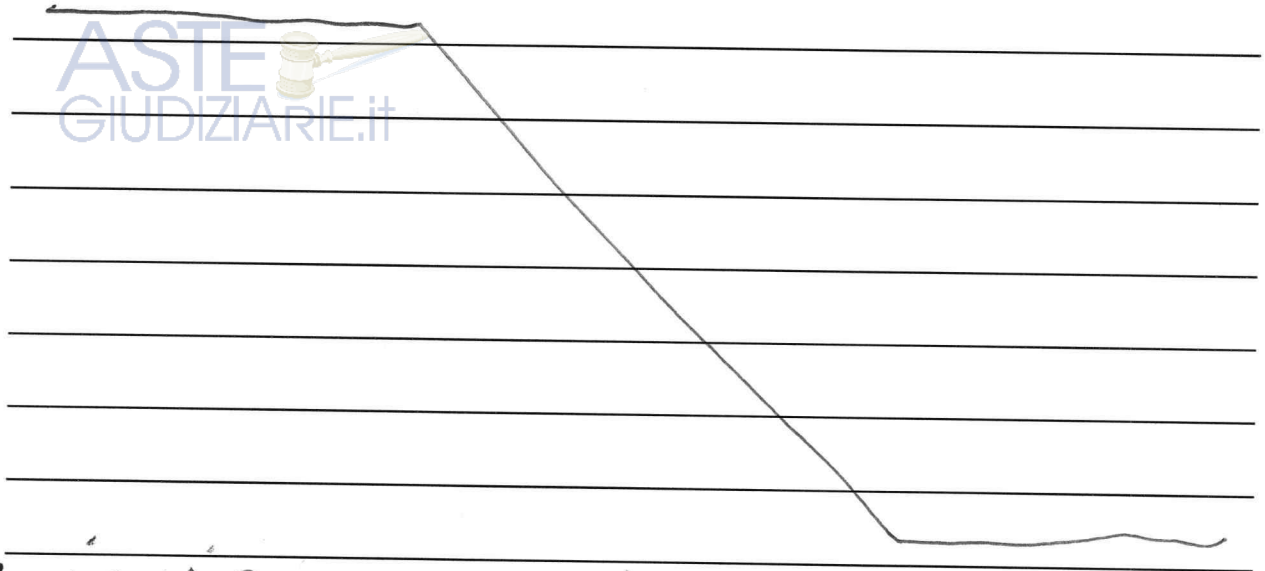
L'Esperto ex art. 568 c.p.c. procede alla ricognizione dei seguenti immobili di cui

all'esecuzione in oggetto:

FISMA SA AUTOLIVESSA IN VIA GROTTA DI GREGNA N° 23



effettuando, sulla base delle planimetrie catastali, il riscontro delle misure principali; nel corso del sopralluogo l'Arch. Giuseppe Autore scatta una serie di fotografie.



CONGIUNTO, PER TELEFONO, CON IL SIG. ....  
L'arch. Giuseppe Autore si riserva di effettuare ulteriori sopralluoghi, se necessari.

Il sopralluogo termina alle ore 12.50

Arch. **Giuseppe Autore** (Esperto ex art. 568 c.p.c.)

Sig. .....

VERBALE DI SOPRALLUOGO N°4

Esecuzione Immobiliare n° 239/2018

Immobili siti in Roma Via Grotta di Gregna 23- identificati al NCEU del Comune di Roma

F. 608, P.IIa 1285 dal sub. 4 al sub 83

F. 608, P.IIa 1285 dal sub. 86 al sub 158

F. 608, P.IIa 1285 sub. 162

e al Catasto Terreni del Comune di Roma

F. 608, P.IIa 1286



Alle ore 11.30 del giorno **25 luglio 2019**, presso gli immobili sopra indicati, l'Esperto ex art. 568 c.p.c., arch. **Giuseppe Autore**, effettua un sopralluogo alla presenza dei seguenti signori:

- # Sic. .... (LEGGE RAPPRESENTANTE REGIO
- '..... ) FUNDA REGIO SINDACO DEL VERBALE
- ALL'ORA 17,15 C.A.S. PER SPROGGIUNTA ~~EDIFICI~~ IMPRECISI
- È GESTITO AD SPANIMENTO DI RIUNIONE
- # ALCANTARA ..... (CANTONIERE DEL C.T.U.)

---



---



---



---



---



---



---



---

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. procede alla ricognizione dei seguenti immobili di cui all'esecuzione in oggetto:

- # PIANO TETTO RISULTO METRO GRPI SCUDO E
- MISURE FUNDA REGIO DEL LOTTO (PER PIANO POSSIBILE)
- # BOX LOTTO PIANO S3 : Sub 5, 7, 35, 65, 66 e 83

⇒ Box Auto S2 : sub 86, 87, 88, 90, P2, P3  
151, 152, 153, 156, ~~153~~ - 157 -

⇒ MISURE ESTERNE DA DDE ~~Box~~ PLEFORNOCATE AC  
Piano TEND IN PERSPECTIVA DEW IN SERVO PUBBLICAZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

effettuando, sulla base delle planimetrie catastali, il riscontro delle misure principali; nel corso del sopralluogo l'Arch. Giuseppe Autore scatta una serie di fotografie.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CONGRUO, GIATE Per Telefono, GM IL SIS. ....

L'arch. Giuseppe Autore ~~si riserva di effettuare ulteriori sopralluoghi, se necessari.~~ <sup>LA DATA DEL PUFFINO SE PUBBLICO</sup>

Il sopralluogo termina alle ore 17,45

Arch. **Giuseppe Autore** (Esperto ex art. 568 c.p.c.)



Sica. ....

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto, sub 45, sub 53, sub 54, sub 77, sub 78

Piano Telo: MANIFESTO 2° CORPO SUD.

È STATO EFFETTUATO UNO PUNTO TUD LE 14,10 e LE

04 15.00

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

effettuando, sulla base delle planimetrie catastali, il riscontro delle misure principali; nel corso del sopralluogo l'Arch. Giuseppe Autore scatta una serie di fotografie.



ALLO STATO ODIERNO NON È STATO POSSIBILE  
ENTRARE NEI SECONDI BOX SOTTO: PIANO S2 SUB 121  
E SUB 137 - INSOLITE NON È STATO POSSIBILE  
ENTRARE NEL MONOPARTITO AL PIANO TERZO  
AL VORR SCORSO CENTOLE -  
SE CHIAMA AL SIS, ..... MI GUSSENTINE  
L'ACCESSO AI BOX SOTTO È AL MONOPARTITO SUPER  
IMMOBILITÀ - ~~ASS~~



TELEFONICAMENTE

GIUGLIANO CON IL SIS, ..... LO STATO NEL PIANFO  
SOPRALLUOGO PER ULTIMO I RISPONTO RETTO

L'arch. Giuseppe Autore si riserva di effettuare ulteriori sopralluoghi, se necessari.

Il sopralluogo termina alle ore 17,10

Arch. **Giuseppe Autore** (Esperto ex art. 568 c.p.c.)

  
ASTE GIUDIZIARIE.IT

SIS ..... \_\_\_\_\_

BRU ..... \_\_\_\_\_

