Tribunale di Roma

SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm. n°	**R.G.E. 351/2022**
Parte ricorrente	
Parte resistente	
Giudice	**G.E. : Dott. ssa Bianca Maria Ferramosca**
CTU	**Dott. Arch. Ugo Caminiti**
Custode	**Dott. Fabrizio Ricciardi**

ALLEGATO 1

VERBALE DI ACCESSO

Tecnico incaricato Arch. Ugo Caminiti
Iscritto al Tribunale Civile - Penale - Corte d'Appello di Roma

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°12815
Codice fiscale : CMN GUO 64B 18D268P Partita Iva 10649680583
Con studio in Roma : via Luigi Rizzo n° 50
Tel.06/31053967 Fax 06/39735571 E-mail auc@tiscali.it

TRIBUNALE DI ROMA

IV SEZIONE CIVILE

R.G.E. 351/2022, G.E. dott.ssa Bianca Maria FERRAMOSCA

Il giorno 9/9/25 alle ore 11.30, sono convenuti in Roma (Rm), presso parte dei compendi pignorati siti in Roma, con accesso da Via della Lupa n. 22, int. 7, censito nel Catasto Fabbricati di Roma al foglio 478, p.lla 15, sub. 13, Piano 4, z.c. 1, Cat. A/2, vani 6, r.c. 2.835,35, il sottoscritto Dott. Fabrizio Ricciardi quale custode giudiziario, nominato dal G.E. e l'esperto stimatore Arch. CAMINITI Ugo, nonché LA SIGRA N.Q. ANMRG ACCOMPAGNATA DALL'AVV. ROSA ZACCARIA

Il custode provvede a rendere edotte le parti oggi presenti che:

1) in virtù della procedura esecutiva de qua il debitore esecutato è divenuto mero detentore delle unità immobiliari pignorate;

2) che se non consentiranno il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento anche agli ulteriori sopralluoghi dell'esperto stimatore e del custode giudiziario tutte le volte in cui ciò si renda necessario per le esigenze della procedura da concordarsi a mezzo contatto telefonico ,mail,

potrà essere revocata la loro autorizzazione ad occupare il bene e ne verrà disposta la liberazione, e che tale provvedimento verrà comunque adottato in caso di aggiudicazione.

All'esito della liberazione i beni mobili non ritirati nel termine di legge verranno smaltiti o distrutti;

3) in base a quanto disposto dall'art. 495 c.p.c. il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita e per una sola volta, la conversione del pignoramento sostituendo alle cose pignorate una somma di denaro pari 1/6, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese con istanza accompagnata da cauzione, e possibilità di pagamento anche rateale del residuo fino ad un massimo di 48 rate mensili;

4) in base a quanto disposto dall'art. 624 – bis c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a 24 mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto;

L'amministratore del condominio è S16.

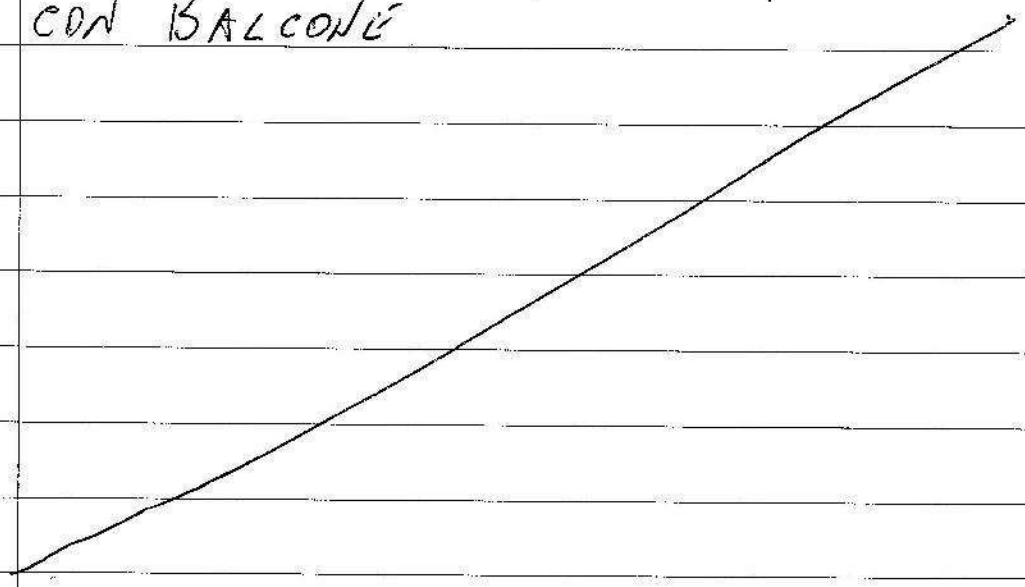
Si chiede all'amministratore dell

subentrata nel contratto di locazione del 12/05/2008, entro 30 (TRENTA) giorni dalla data odierna, di dar prova dell'avvenuta corresponsione dei canoni di locazione avvenuta entro il 31 maggio 2022, 31 maggio 2023, 31 maggio 2024, 31 maggio 2025.

In caso di mancata corresponsione i canoni, stante l'estensione del pignoramento anche ai frutti civili ex art. 2912 c.c., dovranno essere, obbligatoriamente, versati alla procedura esecutiva nelle modalità che verranno comunicate dalla custodia;

5)l'udienza per l'autorizzazione alla vendita è fissata per il 16/12/2025 alle ore 9.30.

Si procede quindi a visitare il compendio pignorato che risulta essere così composto: CUCINA, DOPPIO SALONE, BAGNO DI SERVIZIO, CAMERA, SALA BAGNO CON BALCONE



All'interno non sono presenti arredi e non vi sono animali.

Il tutto sarà individuato e descritto nell'elaborato peritale del Arch. CAMINITI Ugo incaricato, che oggi procede a rilevare consistenze e finiture del compendio pignorato.

A tal riguardo il debitore, e chiunque occupi l'immobile, è diffidato dal concedere in uso, abitazione, comodato, affitto o a qualsiasi altro titolo il bene o parte di esso a persone diverse da quelle oggi identificate o indicate come con lui residenti.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 12.45 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto.

TRIBUNALE DI ROMA

IV SEZIONE CIVILE

R.G.E. 351/2022, G.E. dott.ssa Bianca Maria FERRAMOSCA

Il giorno 20/10/26 alle ore 15.00 sono convenuti in Roma (Rm), presso parte dei compendi pignorati siti in Roma, con accesso da Via della Lupa n. 22, int. 7, censito nel Catasto Fabbricati di Roma al foglio 478, p.lla 15, sub. 13, Piano 4, z.c. 1, Cat. A/2, vani 6, r.c. 2.835,35, il sottoscritto Dott. Fabrizio Ricciardi quale custode giudiziario, nominato dal G.E. e l'esperto stimatore Arch. CAMINITI Ugo, nonché L'AV. ROSA MARIA ZACCARIA PER LA DEBITRICE
L'ARCH. CAMINITI, RILEVA LE CONSISTENZE E LE FINITURE
L'AVV. ZACCARIA EVIDENZIA CHE L'IMMOBILE RISULTA ESSERE COMPLETO DEGLI ARREDI E L'OPPORTUNITÀ CHE RIMANGA TALE AI FINI DELLE VISITE PER LA VENDITA E CHE SI PROVVEDERÀ ALLO SGOMBERO DOPO L'EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO.
IL PRESENTE VERBALE VIENE CHIUSO ALLE ORE 16,00, E PREVIA INTEGRALE LETTURA E APPROVAZIONE DELLO STESSO VIENE SOTTOSCRITTO