

Maria Landolfi
Dottore Commercialista
Revisore Legale

TRIBUNALE DI ROMA

VERBALE DI SOPRALLUOGO NEGATIVO Proc. Esec. RGE 29/2025

relativo agli immobili siti in Roma, via Gaspare Bertoni n. 20, interno 6, piano 3

Il giorno 21/10/2025 alle ore 10,30 presso gli immobili siti in Roma, via Gaspare Bertoni n. 20, interno 6, piano 3 sono presenti:

- la dott.ssa Maria Landolfi, con studio in Roma, via Pietro Cossa, 13 tel. e fax: 06/3223297 – e-mail mlandolfi1969@gmail.com, nominata Custode nella procedura esecutiva immobiliare n. RGE 29/2025, promossa dal Tribunale Ordinario di Roma nei confronti di Gunnella Danilo Augusto;
- l'Esperto stimatore Geom. Marco Marcelli;

Il signor _____ nato a _____ il _____, residente in _____ alla Via _____, nella qualità di proprietario (locatore, comproprietario, coniuge assegnatario), dichiara di non consentire l'accesso al Custode dott.ssa Maria Landolfi e l'Esperto stimatore Geom. Marco Marcelli in quanto

La dott.ssa Maria Landolfi unitamente all'Esperto stimatore, Geom. Marco Marcelli, dopo vari tentativi, verbalizzano la non presenza del sig. *me' di alcuni altri*
Il Custode, dato atto di quanto sopra, si riserva di relazionare al Giudice dell'Esecuzione per i provvedimenti del caso.

Verbale chiuso alle ore 12,00

Letto, confermato e sottoscritto

Il Custode
Dott.ssa Maria Landolfi



L'Esperto stimatore
Geom. Marco Marcelli



Via Pietro Cossa, 13 – 00193 Roma
Tel e Fax 06 3223297 - Cell 335 5350247
e-mail mlandolfi1969@gmail.com PEC: maria.landolfi@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

vi è una
veranda
facilmente
rimovibile

Procedura esecutiva RGE 29/2025
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa d'Ambrosio Federica
promossa da _____
contro _____

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 24-11-25 alle ore 19,30 in Roma, via Gaspare Bertoni n. 20, interno 6, piano 3, io sottoscritta dottoressa Maria Landolfi, nella qualità di custode giudiziario, come da ordinanza del G.E. emessa nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, unitamente al nominato Esperto stimatore Geom. Marco Marcelli mi sono recata presso l'immobile pignorato sito in Roma, via Gaspare Bertoni n. 20, interno 6, piano 3, previo avviso dato al debitore esecutato a mezzo raccomanda in data 31/10/25, al fine di prendere visione e accedere al compendio pignorato.

All'interno ho rinvenuto la presenza:

- DEL sig.* *{ padre del DEBITORE }*
- del debitore esecutato sig./sig.ra _____ nato/a _____
il _____ identificato a mezzo CARTA D'IDENTITA'
 - del sig./sig.ra _____ nato/a _____
il _____ nella qualità di _____
identificato a mezzo _____
 - del sig./sig.ra _____ nato/a _____
il _____ nella qualità di _____
identificato a mezzo _____

Ho reso edotto e avvisato i signori sopra indicati dei doveri dell'occupante consegnando loro copia dell'informativa predisposta dalla Sezione Esecuzioni Immobiliari circa gli obblighi che gravano ai sensi di legge, con invito ad ottemperarvi, spontaneamente, e senza frapporre ostacoli all'attività

degli ausiliari del Giudice dell'esecuzione, ed ho, altresì, avvisato e reso edotto in merito alle funzioni di cui è investito il custode giudiziario.

A) ACCERTAMENTO DEL SOGGETTO CHE HA IL GODIMENTO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile, il sig. _

dichiara che lo stesso attualmente si trova nella sua disponibilità essendo

a) nel possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta dai seguenti soggetti:

il padre dell'esecutato

b) nel godimento del sig. _____ nato a _____

_____ il _____ recapito telefonico _____

_____, in virtù di contratto di _____

_____ redatto in data _____ registrato a _____

_____ dal sig. _____ alla _____

via _____ di cui mi viene rilasciata copia;

c) occupato senza titolo dal sig. _____ nato a _____

_____ il _____ residente _____

in _____ alla via _____

recapito telefonico _____

In ordine all'occupazione senza titolo viene dichiarato che: l'immobile è occupato dal (decorrenza) sig. _____ proposito vengono /non vengono forniti

documenti giustificativi (contratto, luce, acqua, gas, bollettini di condominio, telefono, ics, ecc.)

copie delle fatture ENI PLENTUD

interstate e

(numero dell'esecutato)

Ho verificato che il contatore dell'energia elettrica riporta i seguenti numeri (numero cliente, numero utenza, ecc.):

e per l'effetto, procedo ad effettuare un rilievo fotografico dello stesso così come per quelli delle altre utenze esistenti.

L'occupante senza titolo del compendio immobiliare pignorato viene da me avvisato che:

- tale sua condizione sarà prontamente segnalata al Giudice dell'esecuzione;

- si procederà ad instare per la liberazione immediata dell'immobile, salvo congrua offerta in denaro a titolo di indennità di occupazione che dovrà essere valutata ed autorizzata dal Giudice.

A riguardo il sig. _____ dichiara di voler offrire a titolo di indennità di occupazione o quale proposta migliorativa del canone, attualmente, corrisposto al debitore, che è da considerarsi "vile" e, quindi, inopponibile alla procedura, dell'immobile sopra indicato la somma di € _____

Il sig.

dichiara di non
corrispondere in alcun
modo all'esecutore visto che si
tratta di suo figlio.

firma

B) ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL COMPENDIO PIGNORATO

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile con l'ausilio dell'Esperto stimatore, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze e planimetrie della documentazione in atti (descrizione nel pignoramento immobiliare e relazione notarile sostitutiva ed allegati), nonché verificare le condizioni attuali dei locali.

In particolare, ho appurato, unitamente all'Esperto stimatore, che l'immobile, apparentemente, si ☒ non si presenta in normali condizioni d'uso e necessità / non necessita di interventi di urgente manutenzione.

discute
per quanto è possibile constatare
in questa sede.

solo presenti alcune necessità nel
soffitto essendo un terrazzo di copertura

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho chiesto, altresì, 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:

non vi è alcun danno

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, invitandolo 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.

C) 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:

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 _____

L'esecutato sig. _____ consegna all'Esperto stimatore la seguente documentazione di natura urbanistica, concernente l'immobile in oggetto (p.es. domanda di condono, concessione in sanatoria, ecc.): _____

D) DICHIARAZIONI DEL DEBITORE / OCCUPANTE

1) ☒ L'esecutato/occupante mi dichiara che:

l'immobile pignorato ☒ è parte / non è parte di un condominio.

In caso di risposta affermativa, dichiara che 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.

[EVENTUALE, in caso di provenienza del bene per successione ereditaria] Il debitore sig. _____ mi dichiara che l'immobile pignorato è a lui pervenuto in forza di successione legittima/testamentaria del _____, deceduto in data _____

_____ e che da tale momento l'immobile è detenuto da esso debitore in via esclusiva, che esso sig. _____ ha provveduto nel tempo a pagare i relativi oneri e tributi e che ha compiuto i seguenti atti dispositivi aventi ad oggetto il bene pignorato:

[Adattare a seconda dei casi concreti, cercando di individuare la presenza di atti e/o condotte che implicano accettazione tacita dell'eredità, qualora dalla documentazione agli atti della procedura esecutiva non risulti trascritta un'accettazione espressa o comunque non sussista continuità delle trascrizioni].

E) 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:

RILEVI METRICI E FOTOGRAFICI

Infine, debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:

Nulla

Il presente verbale viene chiuso alle ore 11,30 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Data 24.11.2025

Il Custode giudiziario
dott.ssa Maria Landolfi

L'Esperto Stimatore

Geom. Marco Marcelli



Il sig. ,

Accetto due copie del
presente verbale so-
revista al seguente
indirizzo mail:

Il sig.

avere in data odierna
L'INFORMATIVA PER LA
PARTE ESECUTATA