

Tribunale Civile di Roma

Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa D'Ambrosio

E.I. n. 684 / 2021 : Banca di Credito Cooperativo

Campania Centro Cassa Rurale ed Artigiana ***

VERBALE DI SOPRALLUOGO

In data odierna 21/07/2022 alle ore 10.00 la sottoscritta arch. Giuseppa Di Cristina, nominata Esperto stimatore nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, si reca presso l'immobile pignorato sito in Roma Viale Guglielmo Marconi n. 136, scala A, piano 1°, int. 3. ***

Sono presenti i signori:

- avv. Francesca Giambelluca, custode del bene pignorato;
- arch. Marta Benedetti Valentini, collaboratrice dell'esperto per l'APE.

Il tentativo di accesso ha esito negativo in quanto l'appartamento risulta occupato da terzi, in particolare da un signore che al citofono non si qualifica e ^{non consente} ~~nega~~ l'accesso.

Si riscontra che sul pannello del citofono alla scala A int. 3 sono riportati i nomi ***

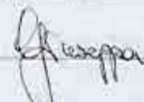
La sottoscritta esegue delle foto dell'androne interno di ingresso e della facciata esterna del fabbricato.

Si rinvia ad altro appuntamento da concordare con il custode. Il presente verbale viene chiuso alle ore 10.50.

L.C.S., i presenti firmano:

IL CUSTODE 

LA COLLABORATRICE 

L'ESPERTO  Di Cristina

Tribunale Civile di Roma

Esecuzioni Immobiliari - G.E. dott.ssa D'Ambrosio

E.I. n. 684/2021: Banca di Credito Cooperativo

Campania Centro Cassa Rurale ed Artigiana - Società

Cooperativa contro ***

VERBALE DI SOPRALLUOGO

In data odierna 23/03/2022 alle ore 10.00 la sottoscritta arch. Giuseppa Di Cristina, nominata Esperto stimatore nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, si reca per la seconda volta presso l'immobile pignorato sito in Roma Viale Guglielmo Marconi n. 196, scala A, piano 1°, int. 3.

Sono presenti i signori:

- avv. Francesca Giambelluca, custode del bene pignorato;

- sig.ra ***

occupante l'immobile;

- arch. Marta Benedetti Valentini, collaboratrice dell'esperto per l'A.P.E.

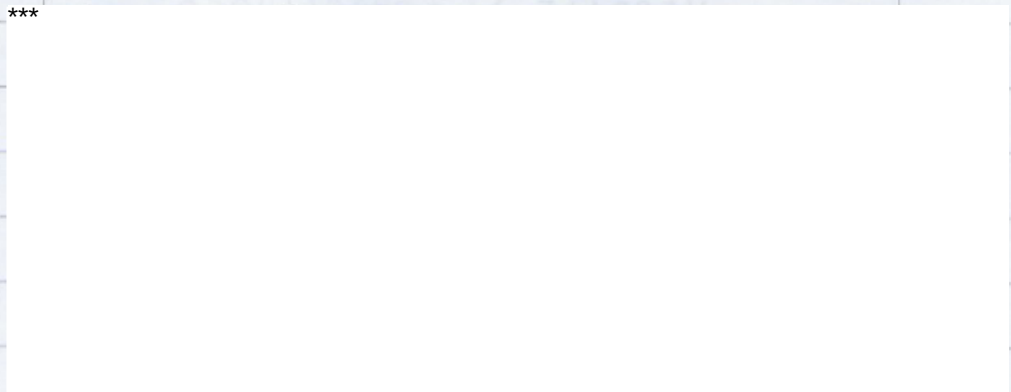
Non è possibile accedere all'interno dell'appartamento pignorato in quanto la persona che lo occupa, sig.ra ***

non consente l'accesso; i presenti si sono incontrati nell'androne condominiale dove la

la predetta occupante ha esposto le sue ragioni per le quali si rimanda al verbale del custode avv. Giambelluca.

Il presente verbale si chiude alle ore 11.04.

L.C.S. I presenti firmano



VERBALE DI SOPRALLUOGO

IL GIORNO 21/07/2022 ALLE ORE 10,00 IN ROMA,
VIALE GUIGLIELMO MARCONI, 136 - SC.A - PIANO 1-
INT.3 PRESSO L'IMMOBILE PIGNORATO DALLA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 684/2021 RGE, TRIBUNA-
LE DI ROMA, GE: DOTT.SSA DIAMBROSIO, SONO
PRESENTI IL CUSTODE GIUDIZIARIO, AVV. FRAN-
CESCA GIAMBELLUCA, E L'ESPERTO STIMATORE,
ARCH. GIUSEPPA DI CRISTINA, NOTINATI CON
PROVVEDIMENTO DEL 17/05/2022; E' ALTRESI' PRE-
SENTE L'ARCH. MARTA BENEDETTI VALENTINI, COLLA-
BORATRICE DELL'ESPERTO STIMATORE. GLI AUSILIARI
SONO PRESENTI PER PROCEDERE AL SOPRALLUOGO
E RELATIVA IMMISSIONE IN POSSESSO DELL'IMMOBILE,
PREVIO AVVERTIMENTO INVIATO DAL CUSTODE
GIUDIZIARIO CON RACCOMANDATA A.R. INVIATA IL
04/07/2022 SIA PRESSO LA SEDE LEGALE DELLA
SOCIETA' ESECUTATA ***
E SIA PRESSO LA RESIDENZA DELL'AMMINISTRA-
TORE, *** DI CUI, PERO', NON E' ANCORA
TORNATO L'AVVISO DI RICEVIMENTO. GIUNTI SUL
POSTO GLI AUSILIARI HANNO SUONATO AL CITO-
FONO DELL'APPARTAMENTO PIGNORATO; HA HA
RISPONTO UN SIGNORE CHE NON SI E' QUALIFICATO
E NON HA CONSENTITO L'ACCESSO. SI RISCOSTA

CHE SUL CITOFONO SONO INDICATI I NOMI PASSANNE
E DI TAGLIO. L'ESPERTO STIMATORE HA ESEGUITO
I RILIEVI FOTOGRAFICI DELL'ANDRONE INTERNO
DI INGRESSO E DELLA FACCIATA ESTERNA DEL
FABBRICATO. A QUESTO PUNTO GLI AUSILIARI
RINVIANO IL SOPRALLUOGO A DATA SUCCESSIVA
DA CONCORDARE. IL VERBALE SI CHIUDE ALLE ORE
L. C. S.

ESPERTO STIMATORE ARCH. GIUSEPPA DI CRISTINA

Giuseppa Di Cristina

ARCH. MARCA BENEDETTI VALENTINI

~~UOL PEROS~~

CUSTODE GIUDIZIARIO AW. FRANCESCA GIAMBELLUCA

Francesca Giambelluca

IL GIORNO 23/03/2022 ALL'ORE 10,00 PRESSO L'IMP
TOPILE SITO IN ROMA, VIALE QUQUERLO MARCONI,
186-SC. A - PIANO 1 - INT. 3 RICHIAMATO DALLA PRO.
CEDURA ESECUTIVA N. 685/2021 REG, TRIBUNALE
DI ROMA, SONO PRESENTI IL CUSTODE GIUDI
ZIARIO, AW. FRANCESCA GIAMBELLUCA, L'ESP
TO STIMATORE, ARCH. GIUSEPPA DI CRISTINA,
NONCHE' L'ARCH. BENEDETTI VALENTINI MARCA,
COLLABORATRICE DELL'ESPERTO PER L'APE.
~~QUANTO SUI~~ GLI AUSILIARI SONO PRESENTI PER
PROCEDERE AL SOPRALLUOGO ED ALL'AMMISSIONE

IN POSSESSO DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PREVIO
AVVISO INVIATO CON RACCOMANDA R.R.
ALLA SEDE LEGALE DELLA SOCIETA' ESECUTIVA,

ED ALLA RESI-
DENZA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE, SIG.

IN DATA 02/03/2022 E RICEVUTA

IL 15/03/2022. GIUNTI SUL POSTO GLI AUSILIARI
HANNO CITOFONATO ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE ED
HA RISPOSTO LA SIG.RA

IDENTIFICATA CON COGNOME DI DEBORA M.

LA
QUALE E' SCESA NELL'ANDRONE DEL PALAZZO E NON
HA CONSENTITO DI ENTRARE NELL'APPARTAMENTO
PIGNORATO. LA SIG.RA

CHIEDE DI VIVERE NEL
SUDDETTO IMMOBILE DA QUARANT'ANNI, AVENDO PAGATO
SEMPRE LE SPESE ORDINARIE E STRAORDINARIE DEL
CONDOTTORE AVENDO DA SEMPRE I SERVIZI INTERI
A PROPRIO CARICO. LA SIGNORA

DICHIARA,
INOLTRE, CHE E' IN CORSO UNA CAUSA DI USUCAZIONE
DELL'IMMOBILE ATTUALMENTE PIGNORATO. LA SIG.RA

HA, QUINDI, CHIESTO IL SUO LEGALE, AVV. FABIO
CREMONA, IL QUALE HA PARLATO TELEFONICAMENTE
CON LA CUSTODE E HA CONFERMATO CHE E' IN CORSO
UNA CAUSA DI USUCAZIONE AVVERSA AD OGGETTO

L'IMMOBILE PIGNORATO; L'AM. CECANORE S' E' ANCHE
RESSO DISPONIBILE A FOR AVERE ALLA CUSTODE GLI
ATTI RELATIVI ALLA CAUSA DI USUCAPIONE. LA CUSTODE
FA PRESENTE ALLA SIG.RA *** CHE RIFERIRA' R
C'E QUANTO AVVENUTO IN DATA ODIANA IL QUAT ED
AVVERTE LA SIG.RA *** CHE IL GE POSSA' PRENDERE
RE I PROVVEDIMENTI CHE RIFERIRA' OPPORTUNI.
IL PRESENTE VERBALE SI CHIUDE ALLE ORE 11, 04. —
L.C.S.

ALCA GIUSEPPE DI CRISTINA (ESISTO SINDACO)

Giuseppe Di Cristina

ARCH. MARIA BENEDETTI VALENTINI

MASSIMO

AM. FRANCESCA GIARDINO (CUSTODE GIUDIZIO)

hE JF

Tribunale Civile di Roma

Esecuzioni Immobiliari - G.F. dott.ssa D'Ambrosio

E.I. n. 684/2021: Banca di Credito Cooperativo
Campania Centro Cassa Rurale ed Artigiana - Società
Cooperativa contro ***

VERBALE DI ACCESSO

In data odierna 14/11/2022 alle ore 10.00 la sotto-
scritta arch. Giuseppa Di Cristina, nominata Esperto
stimatore nella procedura esecutiva n. 684/2021,
si reca per la terza volta presso l'immobile pigno-
rato sito in Roma Viale Guglielmo Marconi n. 196,
scala A, piano 1°, int. 3.

Sono presenti i sig.ri:

- avv. Francesca Giambelluca, custode del bene pi-
gnorato;

sig.ra ***

occupante

l'immobile;

- arch. Marta Benedetti Valentini, collaboratrice
dell'esperto per l'A.P.E.

Si accede nell'appartamento pignorato int. 3 e si
constata che esso di fatto è fuso con l'apparta-
to sottostante.

mento contiguo int.2, di proprietà della stessa società esecutata. Si esegue il rilievo metrico e fotografico degli ambienti interni e degli spazi esterni dei terrazzi. La scrivente si riserva di richiedere eventuale documentazione tecnica alla società esecutata. La sottoscritta fa presente che le presenti operazioni peritali si limitano allo stato dei luoghi dell'appartamento pignorato int.3, come risultante dalla planimetria catastale, considerato che ad oggi la scrivente non ha potuto reperire il progetto originario sulle base delle indagini urbanistiche effettuate fino ad ora.

La sig.ra^{***} dichiara che già al momento della presa in possesso da parte delle medesime¹⁾ le due unità immobiliari intt.2 e 3 visu erano già fuse,²⁾ nell'anno 1989. La sig.ra^{***} dichiara di non essere in possesso di alcuna documentazione tecnico-urbanistica e relativa agli impianti.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 12.00

L.C.S. i presenti firmano:

IL CUSTODE

AVV. ENZO GIARDIELLO

ARCH. MARTA BENEDETTI VALENTINI

L'ESPERTO Giuseppe Di Costanza

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE 684 / 2021.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Fedèlca D'Ambrosio,

promossa da Banca di Credito Cooperativo Campania – Centro Cassa Ruraleed Artigiana – Società Cooperativa

control***

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 14/11/2022 alle ore 10,00 in Roma, Viale Marconi, 196 io sottoscritta Avv.ssa Francesca Giambelluca, nella qualità di custode giudiziario, come da decreto del G.E. emesso in data 17/05/2022 nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, unitamente al nominato esperto stimatore, Arch. Giuseppa Di Cristina, mi sono recata presso l'immobile pignorato sito

in Roma, Viale Marconi, n. 196, Scala A, Piano 1°, Int. 3 previo avviso dato alla debitrice
esecutata, ***
a mezzo di raccomandata a.r. inviata sia presso la sede
legale che presso la residenza del legale rappresentante *** ricevuta da
quest'ultimo il 04/11/2022, come da relativo avviso di ricevimento ritornato al mittente; la
medesima raccomandata a.r. è stata inviata anche alla Sig.ra ***

 supante l'immobile pignorato, di cui si conserva copia a tutti della
 SINDACA ***

Gli ausiliari sono presenti al fine di prendere visione e accedere al compendio pignorato, costituito dal seguente immobile:

APPARTAMENTO COSTITUITO DA ALLO STATO ATTUALE DEI
LOCHI DA INGRESSO/CORRIDOIO, N. 4 CAMERE, CUCINA, BAGNO,
RIPOSIGLIO, PICCOLO DISIMPEGNO, DUE TERRAZZI, UN RIPO-
SIGLIO UBICATO SU UNO DEI DUE TERRAZZI E DI FATTO FUSO CON
IL RIPOSIGLIO DELL'APPARTAMENTO CONTIGUO ED UN PICCOLO
RIPOSIGLIO INSISTENTE SUL MEDESIMO TERRAZZO E CON-
TIGUO ALLA MURATURA ESTERNA DELL'APPARTAMENTO

Al momento del sopralluogo erano presenti:

epigrafe per la società esecutata, come da delega rilasciata in data 11/11/2022, con allegati i documenti di riconoscimento *** el legale rappresentante della società esecutata, Sig. ** che vengono consegnati

IN DATA 11/11/2022

mezzo identificato a

E', altresì, presente l'Arch. Marta Benedetti Valentini, collaboratrice dell'esperto stimatore PER L'APE

*** ne dell'immobile, il/la/i sig./sig.ra/sigg./ri ***

dichiara/dichiarano che lo stesso attualmente si trova:

a) nel possesso del/della/i debitore/debitrice/debitori esecutato/a/i e della sua/loro famiglia composta dai seguenti soggetti:

[illegible]

b) nel possesso della società
esecutata;

c) nel godimento della sig./sig.ra _____ nato/a
a _____ il _____ residente in _____
_____, telefono _____
_____, e-mail: _____, in virtù di contratto di _____



_____ sottoscritto in data _____,
registrato presso _____ il _____, di cui
mi viene rilasciata copia

d) occupato senza titolo opponibile alla procedura ~~dal~~dalla sig./sig.ra

_____ residente in _____ alla via
_____, telef. _____

In ordine all'occupazione senza titolo viene dichiarato che: l'immobile è occupato da
(decorrenza) 1982; a tal proposito ^{NON} ~~vengono~~ non vengono forniti
documenti giustificativi (contratto luce, acqua, gas, bollettini di condominio, telefono, ica,
numero utenza o cliente contatore energia elettrica)

LA SIG.RA _____ DICHIARA CHE TUTTE LE UTENZE ED
IL CONDOMINIO SONO A SUO NOME ^{DA SEMPRE} ~~DA SEMPRE~~ CHE HA SEMPRE
PAGATO PERSONALMENTE SIA LE FORNITURE CHE LE
SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE E STRAORDINARIE.

L'occupante senza titolo del compendio immobiliare pignorato viene da me avvisato che tale
sua condizione sarà prontamente segnalata al Giudice dell'esecuzione.

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, nonché verificare le condizioni attuali dei locali.

Ho fatto, comunque, presente ~~alla~~ alla ~~hi~~ alle ~~conduttore~~ conduttrice ~~e/q~~ e/q occupante ~~occupanti~~
dell'immobile pignorato che il custode giudiziario è tenuto a riscuotere a partire dalla data del
pignoramento i canoni e le indennità di occupazione, che devono essere versate sul conto
corrente della procedura.

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile con l'ausilio dell'Esperto Stimatore,
nonché a verificare le condizioni attuali dei locali, rilevando che l'immobile ~~si/non si~~ si presenta
in normali condizioni d'uso e non necessita ~~necessita~~ necessita di interventi di urgente
manutenzione. SI RILEVA, INOLTRE, CHE, COME RISCOTRATO
DALL'ESPERTO STIMATORE, L'APPARTAMENTO PIGNORATO INT.3
E' DI FATTO FUSO CON L'APPARTAMENTO CONTIGUO INT.2 DI
CORRISPONDENZA DELLA SOCIETA' ESECUTIVA. PERCIÒ, L'ESPERTO FA
PRESENTARE CHE LE OPERAZIONI PERIZIALI SI LITIGANO

ALLLO STATO DEI LUOGHI DELL'APPARTAMENTO PIGNORATO INT. 3 RISULTANTE DALLA PLANIMETRIA CATASTALE, CONSIDERATO CHE AD OGIL'ESPESO NON APPETITO REPERIRE IL PROGETTO ORIGINARIO SULLA BASE DELLE INDAGINI URBANISTICHE EFFETTUATE FINO AD OGI.

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

LA SIG. RA [REDACTED] E DICHIARA CHE SONO GIÀ STATI ESEGUITI LAUORI DI STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE PER IL FABBRICATO, NEMERE PER L'APPARTAMENTO PIGNORATO NON SUESSITE NECESSITA' DI LAUORI DI URGENTE MANUTENZIONE

Inoltre, 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 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

Ho richiesto di esibire le bollette relative alle utenze dell'immobile in questione (acqua, luce, gas, telefono) e, al riguardo, non viene viene esibita la seguen documentazione per la quale si procede a ricognizione fotografica e dalla quale risulta che le utenze relative ad acqua, luce, gas, telefono sono intestate al seguente nominativo: LA SIG. RA [REDACTED] ***

TUTTA LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLO USARE E' IN POSSESSO DELL'AMMINISTRATORE LEGALE DELLA SIG. RA [REDACTED], CIRCONDA ANCHE LA DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

Mi viene dichiarato che l'immobile pignorato è parte non è parte di un condominio.

In caso di risposta affermativa, mi viene dichiarato che il Condominio è denominato [REDACTED] *** e che l'amministratore è il Sig. [REDACTED] *** e-mail: [REDACTED]

Mi viene dichiarato, altresì, che gli oneri condominiali da corrispondersi con cadenza mensile bimestrale trimestrale sono pari ad euro 269,68 e che sono in

regola non sono in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

SI PRECISA CHE, OLTRE ALLE SPESE ORDINARIE, SUSSISTONO ANCHE LE SPESE DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO.

Ho informato, inoltre, che il compendio pignorato potrà essere visitato da eventuali interessati alla vendita accompagnati dal custode giudiziario o da un suo incaricato, con espresso avvertimento che verranno segnalati al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti tali da impedire o rendere difficoltosa la visita per gli opportuni provvedimenti del caso.

Si dà atto che l'Esperto stimatore ha eseguito le seguenti attività:

RILEVAMENTO REPERICO E FOTOGRAFICO DEGLI SPAZI/AMBIENTI INTERNI E DEGLI SPAZI ESTERNI DEI TERRAZZI.

RELATIVAMENTE ALLA
e ad acquisire la seguente documentazione di natura urbanistica e/o relativa agli impianti
concernente il compendio immobiliare pignorato:

A QUEST'ULTIMO PROPOSITO LA SIG.RA *** DICHIARA
DI NON ESSERE IN POSSESSO DELLA SODDETTA DOCUMENTAZIONE.
L'ESPERTO SI RISERVA DI RICHIEDERE EVENTUALE
DOCUMENTAZIONE TECNICA ALLA SOCIETA' ESECUTRICE. LA SIG.RA

*** DICHIARA CHE GIA' AL MOMENTO DELLA PRESA IN POSSESSO DA PARTE DELLA
MEDESIMA LE DUE VIDE IMMOBILIARI (INTERNI E E3) ERANO GIA' ESISTENTI L'ANNO
1981.

Le parti, in contraddittorio tra loro, procedono alla formale immissione del custode nel possesso dell'immobile degli immobili pignorati di cui il/la
Sig. Sig.ra/Sigg.ri ***

rimane rimangono mero/al detentore/detentrica/detentori.

Ho, infine, consegnato: ***

*** E QUALITA' DI OCCUPANTE, ED ALLA ***
IN QUALITA' *** SOSPESO DELL'AMBITO CESSATO
PER LA SOCIETA' ESECUTRICE, A W BONA BISOGNO,

il/la/i quale/i con la sottoscrizione del presente verbale dichiara/dichiarano di averlo ricevuto,
il modulo informativo emesso dal Tribunale Ordinario di Roma, Settore Civile, Sezione
Immobiliare.

In fine/ill. Sig. Sig.ra Sigg.ri ^{***} RELATIVAMENTE AL
PAGAMENTO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE, —

dichiara/ho spontaneamente quanto segue:

NON RITIENE DI DOVER PAGARE ALCUNCHE' IN QUANTO
PROPRIETARIA DELL'IMMOBILE, ESSENDO PENDENTE UNA
CAUSA DI ~~OPPOSIZIONE~~ USUCAZIONE. PERALTRA, LA
SIG.RA DICHIARA DI NON AVERE LA POSSIBILITA' ECONOMICA
DI SOSTENERE ALCUN PAGAMENTO, AVENDO UNA PENSIONE
MINIMA. QUANTO SOPRA VIENE CONFERMATO DAL LEGALE
DELLA SIG.RA: ^{***} D.W. CECARE, CONTATTO
TELEFONICAMENTE DA QUEST'ULTIMA.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 12.00 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma del relativo contenuto, da tutti quanti gli intervenuti.

Data, 14/11/2022

ARCH. BENEDETTI VALENTINI MARTA



ARCH. GIUSEPPA DICRISTINA



D.W. FRANCESCA GIAMBELLUCA

