

TRIBUNALE DI ROMA
SEZ IV ESECUZIONI IMMOBILIARI
N. 1183/2021 R.G.E. Dott.ssa Ferramosca
SIENA NPL 2018 s.r.l. / ***

Verbale di accesso e sopralluogo

Il giorno 29 settembre 2025 alle ore 9:30 in Roma, previo avviso a partecipare inviato a mezzo raccomandata A/R alla sig.ra *** mi sono recato presso i seguenti immobili pignorati

siti in Roma alla via Dei Monti Parioli 32 in NCEU al foglio 546 p.lia 8 sub 12 cat A/2; Foglio 546 p.lia 8 sub 31 cat C/6.

Sono presenti:

- 1) avv. Aldo Cimmino, nella qualità di custode nominato in data 20/06/2025
- 2) arch. Ugo Caminiti nella qualità di esperto ex art 568 cpc nominato in data 20/06/2025.

Non ho ivi rinvenuto nessuno. ***

Da informazioni assunte presso il portiere dello stabile (se presente) Sig.

ho appreso che l'immobile risulta essere occupato da _____ ed disabitato.

Ho lasciato l'avviso di mancato accesso con i dati per essere contattato affisso all'entrata del bene pignorato

Altre osservazioni: ***

La sig.ra _____ menziona, avere richiesto
di spostare l'accesso in data odierna a causa
dei suoi doghi.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 9.50 da tutti quanti gli intervenuti.

Roma, 29 settembre 2025

Avv. Aldo Cimmino

Arch. Ugo Caminiti

[Signature of Aldo Cimmino]
[Signature of Ugo Caminiti]

TRIBUNALE DI ROMA
SEZ IV ESECUZIONI IMMOBILIARI
N. 1183/2021 R.G.E. Dott.ssa Ferramosca
SIENA NPL 2018 s.r.l. /^{*}**
Verbale di accesso e sopralluogo

Il giorno 7 ottobre 2025 alle ore 12.00 in Roma, previo avviso a partecipare inviato a mezzo raccomandata A/R alla sig.ra ^{***}, mi sono recato presso i seguenti immobili pignorati

siti in Roma alla via Dei Monti Parioli 32 in NCEU al foglio 546 p.lla 8 sub 12 cat

A/2; Foglio 546 p.lla 8 sub 31 cat C/6.

di cui l'esecutata risulta proprietaria:

Sono presenti:

- 1) avv. Aldo Cimmino, nella qualità di custode nominato in data 30/06/2025
- 2) arch. Ugo Caminiti nella qualità di esperto ex art 568 cpc nominato in data 30/06/2025

L'avv. Aldo Cimmino rende edotto il debitore e/o l'occupante

- 1) della circostanza che in forza della procedura esecutiva lo stesso è divenuto mero detentore delle unità immobiliari pignorate;
- 2) che, se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore e del custode ovvero qualora il compendio non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in buono stato di conservazione ovvero non siano violati gli obblighi sullo stesso/sugli stessi incombeni potrà essere revocata la autorizzazione ad occupare il bene e ne verrà disposta la liberazione, misure che verranno comunque adottate con l'emissione del decreto di trasferimento;
- 3) che all'esito della liberazione i beni mobili non ritirati nel termine di legge saranno smaltiti o distrutti;
- 4) che ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art 495 cpc non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita.

Sig.ra _____ riferisce/~~riferiscono~~ che ~~l'immobile~~^{NON} è occupato
dalle seguenti persone:
_____ nato _____ il _____ e residente
in _____ recapito _____ telefonico _____

La Sig.ra _____ dichiara che la continenza
è locata. ***

Con contratto di locazione
REGISTRATO CHE SI IMPEGNA a comunicare
all'Avv. Cimmino o al notaio entro 10 giorni
l'Avv. Cimmino. ***

L'Avv. Aldo Cimmino informa _____ che è già fissata innanzi al GE
udienza ex Art 569 cpc per il giorno **25.11.2025 alle ore 12:15** per l'audizione delle parti, degli
eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti e per l'esame della regolarità degli
atti e per l'autorizzazione alla vendita ovvero – in caso di pignoramento di beni indivisi – per i
provvedimenti di cui agli artt. 600 e 601 cpc. Tale udienza si celebrerà presso il Tribunale di
Roma, Sez IV Esecuzioni Immobiliari, Viale Giulio Cesare n.54/b con entrata da via Damiata.

L'avv. Aldo Cimmino informa il Sig. _____ che gli immobili pignorati potranno
essere visitati da eventuali acquirenti. A tal fine il Sig. _____ si rende/~~rendono~~
disponibile/i ad essere presente/i presso gli immobili per permettere le visite nei giorni che
verranno comunque concordati con il custode con congruo anticipo.

L'Avv. Aldo Cimmino unitamente all'Arch. Ugo Caminiti ha appurato che gli immobili,
apparentemente si presentano/~~non si presentano~~ in normali condizioni d'uso e ~~non necessitano~~
non necessitano di interventi di urgente manutenzione. ***

L'Avv. Aldo Cimmino informa infine il Sig. _____ del dovere di tempestiva
informazione, su di esso/essi gravante, nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato
dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo/i a
contattarla al fine di segnalare immediatamente detta situazione al GE. L'esperto ex art 568

* Si notano piccole infiltrazioni all'intero su parete e
il PARQUET in alcuni punti è staccato.

c.p.c. Arch. Ugo Caminiti ha rilevato le misure e scattato le fotografie al fine di rappresentare l'attuale stato dei luoghi sull'elaborato peritale.

Alle ore 14⁰⁰ essendo terminate le operazioni di accesso e sopralluogo come sopra descritte, il presente verbale composto di tre facciate viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.

Roma, 7 ottobre 2025

Avv. Aldo Cimmino



Arch. Ugo Caminiti



VERBALE DI ACCESSO PER RILIEVO BOX AUTO

In data giovedì 13 novembre 2025, alle ore 10,30, come da accordi intercorsi per le vie brevi con la proprietaria *** si è proceduto all'accesso presso l'unità immobiliare ad uso box auto, sita nel Comune di Roma, Via dei Monti Parioli n. 32B, Interno A3, Piano S2, censita al Catasto Fabbricati al:

- Foglio: 546
- Particella: 8
- Subalterno: 31

L'immobile risulta intestato a: ***

Il rilievo si rende necessario al fine di redigere la planimetria catastale mancante, da depositare presso l'Ufficio Provinciale del Catasto.

All'atto dell'accesso è presente il portiere, il quale, su incarico della proprietaria, ha consentito l'ingresso mediante apertura del locale con le chiavi in suo possesso e ha assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico del box auto.

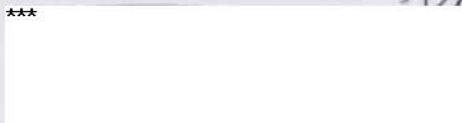
Il presente verbale viene redatto e sottoscritto per attestare l'avvenuto accesso e le attività svolte.

Alle ore 11,15 si concludono le operazioni di rilievo.

L'esperto stimatore: Arch. Ugo Caminiti



Firma del portiere: ***



Roma 03/03/2026

Oggi 03 Marzo 2026 alle ore 11,30 continuano le operazioni di sopralluogo per individuare le cantine da assegnate all'appartamento su Via dei Monti Parioli 32.

E' presente il portiere dell'immobile che il sig. ^{***} che con le chiavi apre le cantine per assegnate all'appartamento posto al piano S1. Al Exempt, i rilievi metrici e fotografici alle ore 12,00 si concludono le odierne operazioni peritali.