

VERBALE DI IMMISSIONE NEL POSSESSO

\*\*\*\*

\*\*\*

L'anno 2021, il giorno 02 del mese di agosto, alle ore 17:00, io sottoscritto Dott. Roberto Carisi, con studio in Roma, Via Caio Mario n. 8 – (tel. 06/70307340 – fax 06/7010632 – E-MAIL robertocarisi@gmail.com), nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva R.G.E. n. 1482/2019 del Tribunale di Roma, promossa da: UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA contro \*\*\* mi sono recato in ROMA, in Via delle Lucarie n. 83, per effettuare l'accesso per l'immissione in possesso dell'immobile di seguito specificato:

- *Villino, sito in Roma, Via delle Lucarie n. 83, posto su tre livelli, composto al piano prima da soggiorno, accessori, terrazzo a livello, con annessa corte esclusiva; al piano seconda tre camere, bagno e terrazzino; al piano terzo da una camera, ripostiglio e terrazzo, tutto confinante con proprietà \*\*\* o suoi aventi causa, via delle Lucarie, villino E., salvo altri, censito nel Catasto Urbano del Comune di Roma al foglio 132, particella 1176, subalterni graffiati 1 e 3, categoria A/2, zona censuaria 6, classe 5, vani 11,5, rendita catastale euro 1.603,60 ;*
- *Locale ad uso autorimessa con cantina, sito in Roma, Via Lucarie n. 83, posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "A1", confinante con distacco verso Via delle Lucarie, distacco verso proprietà \*\*\* o suoi aventi causa, propriet\*\*\* od aventi causa, salvo altri, censito nel Catasto Urbano del Comune di Roma al foglio 132, particella 1176, subalterno 4, categoria C/6, zona censuaria 6, classe 11, superficie 30 mq, rendita catastale euro 103,81.*

Sono presenti oltre al sottoscritto

- L'Arch. Giuseppe Autore, nominato estimatore del compendio immobiliare pignorato;
- nonché del/della

\*\*\*

.....\*\*\*  
Preliminarmente il sottoscritto fa presente al/alla Sig./Sig.ra .

tale accesso si è reso necessario a seguito di pignoramento immobiliare contro il proprietario Sig.ra I

Ho reso edotto il/la Sig./Sig.ra .I dei poteri e delle funzioni conferitimi rilasciando copia del provvedimento di nomina del sottoscritto già comunicato a mezzo raccomandata del 05/07/2021, e

Ho altresì, reso edotto il/la Sig./Sig.ra della fissazione della data dell'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita fissata per il giorno 11/04/2022 alle ore 12:30.

Ho informato il/la Sig./Sig.ra che è in facoltà del Giudice delle esecuzioni autorizzare l'eventuale continuazione dell'occupazione dell'immobile, emettere un provvedimento immediato di rilascio dell'immobile stesso ovvero determinare una indennità per l'occupazione, nei casi in cui l'immobile è occupato da terzi senza titolo.

Il custode fa presente al/alla Sig./Sig.ra che il canone di locazione e/o di indennità di occupazione, deve essere pagato sul conto della procedura esecutiva a mezzo bonifico, utilizzando il seguente codice Iban: **IT 95 D 02008 05340 000400392020**

Viene consegnato al/alla Sig./Sig.ra

PARTE ESECUTIVA

il/la Sig./Sig.ra

In caso di risposta affermativa, dichiara che il Condominio è denominato ..... e che l'amministratore è il Sig./Sig.ra

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 in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

il/la Sig./Sig.ra

in merito all'utilizzo degli immobili pignorati dichiara

quanto segue:

*utilizzo l'immobile in comodato d'uso personale con la mia famiglia e attualmente sono ospite che me e mio figlio*

- che in ogni caso l'occupante, non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere

\*1 E SINO FINE SCOTTATE UNO FELICE DAL FOTO SU INTERNO (PIANO T/SEMINTERATO e PRIMO) E SU ESTERNO DELL'IMMOBILE.

difficoltosa l'attività del custode;

- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita;
- che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

Ho ammonito il/la Sig./Sig.ra del dovere di tempestiva informazione gravante su di esso nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandola a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

\*\*\*

Le parti in contraddittorio tra di loro, procedono alla formale immissione della custodia giudiziaria nel possesso dell'immobile suddetto, per il quale il/la Sig./Sig.ra rimane mero detentore.

Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato insieme all'Arch. Giuseppe Autore precisa quanto segue:

SUBD. BASE DELLE PUNNETTE COSTITUITE SINO FINI EFFETTIVE  
I. L'USCITA DELL'IMMOBILE PRINCIPALE DEL PIANO TERRA (SEMINTERATO) E PIANO PRIMO - ACCESSO PER IL CANTIERE 6/9/21.02.15.00

Ho, altresì, informato il/la Sig./Sig.ra che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho quindi acquisito la disponibilità del/della Sig./Sig.ra ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni preventivamente concordati.

Ho invitato, pertanto il/la Sig./Sig.ra alla massima collaborazione, ammonendola sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

Con riferimento a quanto sopra  
il/la Sig./Sig.ra

Per GARANTIRE I RIFUGI  
TECNICI NEI LOCALI  
NEI LOCALI PIGNORATI

Nulla da dichiarare

Essendo le ore 20:15 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale, oltre all'INFORMATIVA PER LA PARTE ESECUTATA n. allegati, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia verrà rilasciata all'occupante a mezzo ~~.....~~ e una copia verrà comunicata alla ~~.....~~ eseguita

Il presente verbale si compone di numero 4 pagine.

Il Custode Giudiziario

Dott. Roberto Carisi

[Handwritten signature of Roberto Carisi]

Il debitore esecutato

\*\*\*

Il Consulente Estimatore

Arch. Giuseppe Autore

[Handwritten signature of Giuseppe Autore]

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Esecuzione Immobiliare n° 1732 /2019

Immobili siti in Roma Via delle Lucarie 83

NCEU del Comune di Roma F. 132, P.lla 1176, Sub 1 e 3 (graffati) - cat. A/2

F. 132, P.lla 1176, Sub 4 - cat. C/6

Alle ore 15,00 del giorno 6/9/21, presso gli immobili sopra indicati, l'Esperto ex art. 568 cpc, arch. Giuseppe Autore, effettua un sopralluogo alla presenza dei seguenti

signori:

- SLOU. PLOU COLE (GRUPPORE DEL CTU) \*\*\*

Empty lines for additional names, with a diagonal line drawn through them.

Il sottoscritto Esperto procede alla ricognizione degli immobili di cui all'esecuzione in oggetto, del lotto di piani 2° e 3° e BRUS GOTE PERTINENZIALE effettuando, sulla base delle planimetrie catastali, il riscontro delle misure principali;

nel corso del sopralluogo l'Arch. Giuseppe Autore scatta una serie di fotografie.

Il/La

Empty lines for signature, with a diagonal line drawn through them.

dichiara:

- di essere residente nell'immobile in Via delle Lucarie N° 83

identificato presso il NCEU al foglio 132 del Comune di Roma P.Ila 1176 Subalterni 1 e 3 (graffati), e di \_\_\_\_\_ occupare l'immobile in oggetto con le seguenti persone

e che lo stesso MOM e' locato a terzi ~~è~~ che non esiste (quasi) ni condato h'us

- che l'immobile in Via delle Lucarie N° 83 identificato presso il NCEU al foglio 132 del Comune di Roma P.Ila 1176 Subalterno 4 \_\_\_\_\_ e' nella sua piena disponibilita' \*\*\*

ed è stato occupato da diversi edifici in assenza  
di idonei titoli edilizi

e che lo stesso km e' locato a terzi

- che l'immobile in **Via delle Lucarie 83** (p.Ila 1176 Sub 1 e 3) di cui all'esecuzione REGe <sup>e sub 4</sup>

**1732/2019**, km hanno utilizzazioni pertinenze: oltre suo

GLTE ESTERNO

che negli immobili in narrativa \_\_\_\_\_ sono stati effettuati \_\_\_\_\_ lavori

edilizi: CHE HANNO GARANTITO ~~LA~~ IL NUMERICO  
NEL GRP FOCUS E ~~LA~~ LA LEDE SUPERFICIE  
DI UNO STRUZE IN QUADRO ENICI NEL PAX AUTO (GOLDFE)  
CHE HANNO IN FATTO GARANTITO IL CARICO IN  
DESTINO ZONE D'USO, IM STRUM DI INDICEL  
TITOLI ENALIZI

con D.I.A. presentata presso \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ \*\*\*

che per quanto di sua conoscenza NON esistono sugli immobili in oggetto vincoli  
artistici, storici, alberghieri di inanielabilita' o di indivisibilita', vincoli o oneri di natura  
condominiale eventuale esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitu' pubbliche) o usi  
civici,

- che gli immobili in narrativa NON fanno parte DI UN condominio  
KE DI UN CONSORSIO

- che NSH esistono altre cause pendenti in corso relative agli immobili in oggetto

ni distribuzione

- che l'immobile e' allacciato ai seguenti servizi la rete:

- ACQUA, ELETTRICITA', FOGNO CONSUMI, ACQUA  
CONSUMI

Nel corso del sopralluogo l'Esperto richiede copia dei seguenti documenti se disponibili:

- Titolo di proprietà degli immobili;
- Libretto della caldaia con relativi modelli di controllo periodico dell'impianto;
- Titoli edilizi o loro riferimenti identificativi, relativi alle unità immobiliari in narrativa  
(Progetto originario, Concessione edilizia, Agibilità, Condono edilizio, D.I.A, ecc.)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Il sottoscritto Esperto si riserva di effettuare ulteriori sopralluoghi, se necessari.

Il sopralluogo termina alle ore 1800

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

Arch. Giuseppe Autera (Esperto ex art. 500 c.c.p.)

\*\*\*