

VERBALE DI SOPRALLUOGO

.

Tribunale Ordinario di Roma

Procedura Esecutiva RGE n.1209/2023

G.d.E. Dott R. Ciufolini

Creditore Procedente: Amco- Asset Management Company S.p.A

Debitore

.

Il giorno 3 (tre) del mese di febbraio dell'anno 2025 alle ore
.....10.00..... in Roma, Via Carlo Saraceni 10 sono presenti:

-il Notaio Andrea De Nicola, nella qualità di Custode Giudiziario del
compendio pignorato;

-Il CTU Arch Pierluigi Trifilio

È stato eseguito un primo sopralluogo negativo in data 7 gennaio
2025, come da verbale depositato in atti.

Successivamente è stato fissato un nuovo accesso per la data
odierna, comunicato al debitore a mezzo raccomandata del 23
gennaio 2025, che da un controllo al sito di Poste Italiane risulta
disponibile al ritiro, e a mezzo pec al debitore esecutato del 29
gennaio 2025, debitamente consegnata.

L'accesso odierno è finalizzato ad effettuare da parte del Custode Giudiziario il sopralluogo presso l'unità immobiliare sita in Roma (RM), Via Carlo Saraceni n. 10 catastalmente n. 20, censita al Catasto Fabbricati di Roma (RM) al foglio 1020, particella 2560, sub. 508, z.c. 6, tra loro graffiati, cat. A/4, classe 5, consistenza 5 vani, piano 2, interno 7, rendita catastale Euro 477,72, oggetto della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe.

Il Custode, così come previsto dall'ordinanza di nomina del 27 novembre 2024, provvede a mettere a conoscenza l'occupante e/o debitore delle seguenti circostanze: *"egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata; che, se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso; 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 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita"*.

Con l'odierno sopralluogo il Custode, nello specificare anche le altre attività oggetto della Custodia, precisa che, per il corretto svolgimento del suo incarico ed anche al fine di tutelare la dignità e la riservatezza di tutti i soggetti (debitori e occupanti), è richiesta la massima collaborazione da parte degli occupanti stessi, con l'avvertenza che anche il minimo impedimento verrà evidenziato al

\

Giudice dell'Esecuzione al fine di prendere i necessari provvedimenti
a tutela della procedura.

A questo punto il Custode prende atto che l'immobile è occupato dal

Signor Pat (debito esecutivo) il quale
disponendo di altri requisiti l'immobile oggetto di
esecuzione come di cui sopra, lo stesso
nell'immobile vive con la moglie (in attesa di
secondo figlio) e le sue prime figlie

Autore dell'apportamento è stato
convenuto in locazione ad un suo amico

Il conduttore - debitore esecutivo in assenza in
forza di regolare contratto di locazione stipulato in data
14/11/2022 e registrato in data 12/12/2022, di cui si
esibisce non si esibisce copia.

Il Signor Pat in merito al
rapporto di locazione in corso dichiara quanto segue:

Il conduttore non occupa da molto tempo l'appartamento

Il Custode concorda con l'occupante l'immobile Signor/a

_____ che il _____ di ogni settimana

egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura.

Il Custode comunica che da questo mese le modalità di pagamento del canone di locazione dovranno essere le seguenti:

-versamento del canone mensile come da istruzioni contenute nel modulo predisposto dal Tribunale di Roma (che si allega alla presente), da versare entro il giorno 5 del mese.

Copia del bonifico dovrà essere inviata a mezzo mail all'A.N.V.I. -

Associazione Notarile per le Vendite all'Incanto - anvi@notariato.it.

In merito alle condizioni dell'immobile il Custode rileva quanto segue:

*Lo stato di manutenzione dell'immobile è sotto le norme.
Il debito esentato dal proprietario è privo di impianto
di riscaldamento (non sono termofoni) e non riscaldato*

preffabito con un solo conto di contenzioso.

Le parti rilevano quanto segue:

Nel titolo di provenienza, nella certificazione notariale e nel procedimento non viene indicato un conto di pertinenza da indicarsi e risulta perfettamente indicato nella planimetria depositata in cartella ma non in contenzioso.

Il titolo creato dispone di utilizzare il conto (della quale il bene è ora libero di usare) in sede di deposito di deposito del conto, conseguentemente, i dati vanno al CTU.

Il sottoscritto custode informa che l'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita è prevista per il 22 aprile 2025 alle ore 12,45.

Il sottoscritto Notaio consegna:

- 1) decreto di nomina;
- 2) informativa per la parte esecutata;
- 3) modello informativo BCC scaricabile dal sito del Tribunale di Roma (sezione modulistica).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alle ore 10ⁿ6, completate le operazioni di
sopralluogo, viene chiuso il presente verbale la cui copia viene

inviata

tramite

mail/pec

all'indirizzo

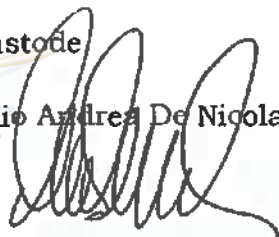
ASTE
GIUDIZIARIE®

Roma, li 03/12/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

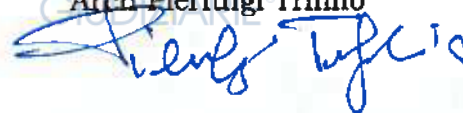
Il Custode

Notaio Andrea De Nicola



Il C.T.U.

Arch. Pierluigi Trifilio



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®