

TRIBUNALE DI ROMA

SEZ. IV CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1372/2021

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 25/09/2025 alle ore 15,00 io sottoscritto avv. Alessandro Paoletti, custode giudiziario giusta nomina del 10/07/2025 del Giudice dell'esecuzione, dott. Romolo Ciufolini, nella procedura esecutiva RGE 1372/2021 promossa da INTESA SAN PAOLO S.p.A. ed ora, a seguito di cessione, da GROGU SPV S.r.l. nei confronti del sig. _____ mi sono recato presso gli immobili pignorati siti in Roma, località Vitinia, Via Bondeno 74, dopo aver comunicato la data di accesso alla parte esecutata con raccomandata del 21/7/2025 ricevuta il 23/7/2025.

E' presente l'esperta stimatrice, arch. Raffaella Sasso.

È presente la signora _____, coniuge del signor _____ da quest'ultimo delegata, nata a _____ ed ivi residente in _____ r _____, identificata con _____

*È altresì presente la signora
nata a _____
residente in _____
franca e netto di C.I.U.*

La signora _____ consente quindi l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento.

I beni sottoposti ad esecuzione per il diritto di piena proprietà del Signor _____

, nato a _____) residente a _____

, come descritti nell'atto di pignoramento immobiliare risultano essere i seguenti: immobili in Roma, località Vitinia (RM) Via Bondeno n. 74 attualmente distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 1125 particella 2157, subalterni: - 505, cat. C/6, consistenza 68 m², rendita catastale Euro 200,18; - 514, cat. C/2, consistenza 56 m², rendita catastale Euro 104,12; - e 515, cat. A/7, consistenza 4,5 vani, rendita catastale Euro 790,18.

A questo punto l'esperto stimatore inizia il sopralluogo dell'immobile sopra descritto verificando lo stato dei luoghi, effettuando altresì i rilievi metrici e fotografici del bene.

Lo scrivente, esibisce il provvedimento di nomina e l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. già allegato alla comunicazione di sopralluogo e consegna, altresì, l'informativa del Tribunale di Roma alla coniuge della parte esecutata ed all'occupante.

Viene rilevato che il beni pignorato, sopra descritto risulta occupato dalle
s/ra occupato dalle
s/ra cristianamente a due fiper
s/ra in virtù di contratto di comodato
del 26/3/2018, protetto, in merito al quale
s/ra si è riferita alla medesima
s/ra che il contratto è scaduto per
il 31/12/2020 non è opponibile alla (parte)

Da un sommario controllo l'appartamento è composto da
4 camere, 2 bagni, sgarabattino, cucina
veranda.

Si conviene con la parte occupante
di inviare ad essa data il completamento
del sopralluogo e dei rilievi, da
parte dell'esperto stimatore.

Viene quindi avvisata la parte esecutata e per essa la signora , nonché l'occupante, che
in forza del provvedimento del Giudice dell'esecuzione il sottoscritto è divenuto custode del
compendio pignorato ed essi proprietari ed occupanti "meri detentori".

La parte esecutata e l'occupante vengono quindi avvisati che:

- il giorno **13 gennaio 2026 ore 9:45** si terrà la udienza di comparizione delle parti ex art. 569 c.p.c. per l'autorizzazione alla vendita ovvero, per i provvedimenti ex artt. 600 e 601 cpc;

- a tal fine deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori eventualmente intervenuti per tentare una conciliazione;
- qualora il creditore procedente rinunciasse alla esecuzione, tutti i creditori intervenuti, muniti di titolo, potranno dare impulso alla procedura;
- è quindi interesse della parte esecutata pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura;
- può avvalersi del beneficio della conversione del pignoramento di cui all'art. 495 c.p.c., entro la prima udienza fissata per la autorizzazione alla vendita;
- può anche concordare un piano di rientro con tutti i creditori al fine di ottenere, per una sola volta ed entro il termine massimo di 20 giorni dal termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto in sede vendita esecutiva dell'immobile, chiedendo congiuntamente una sospensione della procedura ex art. 624 bis c.p.c.;
- deve continuare a pagare le spese condominiali, durante tutta la procedura; riguardo al condominio dichiara *non c'è un condominio ma le spese vengono suddivise tra gli appartamenti*;
- in ogni caso le parti, come sopra indicate, non devono in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode e dell'esperto stimatore;
- qualora chiunque detenga il possesso di fatto del bene, non dovesse consentire il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi e alle visite presso l'immobile, potrebbe essere disposta dal Giudice l'immediata liberazione.

Le parti presenti dichiarano di aver preso atto della data di udienza di comparizione delle parti, nonché di aver ben compreso tutte le indicazioni fornite dal Custode a mezzo del presente verbale ed i ruoli riconosciuti al medesimo Custode dal Tribunale di Roma.

Alle ore 16,00 viene chiuso il presente verbale.

Roma, 25/9/2025

Il custode giudiziario

avv. **Alessandro Paoletti**

Signora

L'esperta stimatrice

arch. **Raffaella Sasso**

TRIBUNALE DI ROMA

SEZ. IV CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1372/2021

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 24/10/2025 alle ore 10,00 io sottoscritto avv. Alessandro Paoletti, custode giudiziario giusta nomina del 10/07/2025 del Giudice dell'esecuzione, dott. Romolo Ciufolini, nella procedura esecutiva RGE 1372/2021 promossa da INTESA SAN PAOLO S.p.A. ed ora, a seguito di cessione, da GROGU SPV S.r.l. nei confronti del sig. _____ mi sono recato presso gli immobili pignorati siti in Roma, località Vitinia, Via Bondeno 74, dopo aver concordato lo scorso 25/9 la nuova data di accesso con l'occupante per consentire all'esperta di completare i rilievi del bene.

E' presente l'esperta stimatrice, arch. Raffaella Sasso.

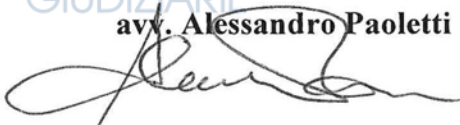
È presente la signora _____ già precedentemente identificata che consente l'accesso all'immobile per consentire all'esperta di terminare gli accertamenti ed i rilievi del bene.

Alle ore 12,00 viene chiuso il presente verbale.

Roma, 24/10/2025

Il custode giudiziario

avv. Alessandro Paoletti



L'esperta stimatrice

arch. Raffaella Sasso



L'occupante

Signora I

- si precisa che l'appartamento è ubicato sub 515 e le cantine sub 514. Si trova su d'ora solo apponendo l'esperta, che per la della cantina risulta emessa ed impletta nell'appartamento, rilevando alla coltura le difese di cui non aver alcun danno.

Arch. Raffaella Sasso

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IV-ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva: 1372/2021

Giudice dell'Esecuzione: Dott.re Romolo Ciufolini

Creditore Procedente: Intesa San Paolo Spa

Debitore executato:

Oggi 18/11/2025 alle ore 10.00, io sottoscritta arch. Raffaella Sasso, esperto stimatore nella procedura esecutiva in epigrafe, come concordato con l'attuale occupante dell'immobile la Sig.ra [redacted] mi sono recata presso il compendio pignorato consistente nell'appartamento posto in Roma, via Bondeno 74 A/7 piano S1, la cantina e il box auto posti al piano S1, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 1125, p.lla 2157 sub 515 appartamento, sub 514 la cantina, invece al sub 505 il box.

Ho proseguito con il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento, della cantina e del box.

Rilevando numerose difformità che verranno descritte in perizia

Ho chiesto la copia del libretto di caldaia *E presente la caldaia ma non nel libretto con i relativi controlli*

Ho chiesto le certificazioni degli impianti *Non sono presenti*

Il presente verbale viene chiuso alle ore *12.00* e sottoscritto dagli intervenuti.

Roma *18/11/2025*

L'esperto stimatore

Arch. Raffaella Sasso



via Copenaghen 9, 00144 Roma, 328.4932842 e mail: raffaellasasso@inwind.it; pec: r.sasso@pec.archrm.it

TRIBUNALE DI ROMA

SEZ. IV CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1372/2021

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 28/01/2026 alle ore 10,00 io sottoscritto avv. Alessandro Paoletti, custode giudiziario giusta nomina del 10/07/2025 del Giudice dell'esecuzione, dott. Romolo Ciufolini, nella procedura esecutiva RGE 1372/2021 promossa da INTESA SAN PAOLO S.p.A. ed ora, a seguito di cessione, GROGU SPV S.r.l., nei confronti del sig.

mi sono recato presso gli immobili pignorati siti in Roma, località Vitinia, Via Bondeno 74, dopo aver concordato la nuova data di accesso con l'occupante al fine di consentire all'esperta di completare i rilievi fotografici e planimetrici del bene.

È presente l'esperta stimatrice arch. Raffaella Sasso.

È presente la signora _____ già identificata in occasione dei precedenti sopralluoghi, che consente l'accesso all'immobile per consentire all'esperta di terminare gli accertamenti ed i rilievi del bene.

L'esperta procede ai rilievi metrici e fotografici del locale forese, dove, peraltro, si presume sia esistita una cantina o, in più, un altro vano usato da terzi come cantina.

Viene quindi visionato il locale "cantina" anziché all'operante.

Alle ore 11,30 — viene chiuso il presente verbale.

Roma, 28/01/2026

Il custode giudiziario

avv. Alessandro Paoletti

L'esperta stimatrice

arch. Raffaella Sasso

L'occupante

Signora _____