

TRIBUNALE DI ROMA

SEZ. IV CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 179/2022

G.E. Dott. Romolo CIUFOLINI

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 8 novembre 2022, alle ore 13.30, io sottoscritto Avv. Alessandro Paoletti, Custode giudiziario nominato il 10/8/2022 dal Giudice dell'esecuzione, Dott. Romolo Ciufolini, nella procedura esecutiva RGE 179/2022, promossa da Siena NPL 2018 S.r.l. e, per essa, JULIET S.p.A., mi sono recato presso l'immobile pignorato, sito in Roma, Via Ernesto Nathan 34, dopo aver comunicato la data di accesso alla parte eseguita con raccomandate del 12/10/2022, informato il creditore procedente a mezzo pec e l'amministratore giudiziario a mezzo mail.

L'accesso viene effettuato nel rispetto di tutte le misure di prevenzione, in conformità alle raccomandazioni dell'autorità sanitaria nazionale, atte a prevenire la diffusione del COVID-19.

E' presente l'esperto stimatore nominato, Ing. Alessandro Tattoli.

Per la parte eseguita è presente la sig.ra *Luca a*  
il *ed in residente in*  
*identificabile a mezzo di Carta d'identità n.*

*Di stato civile libero*

La sig.ra *Luca a* consente quindi l'accesso all'interno del bene sottoposto a pignoramento.

A questo punto l'Ing. Alessandro Tattoli inizia il sopralluogo dell'immobile, verificando lo stato dei luoghi, effettuando altresì i rilievi metrici e fotografici dei beni. Il compendio, risulta così descritto nell'atto di pignoramento immobiliare; porzioni immobiliari site in Comune di Roma, con accessi da Via Caprese 44, Via Ernesto Nathan 34 e Via della Magliana Nuova 69 ed accesso carrabile di Via Ernesto Nathan 32, composte da appartamento, locale soffitta e posto auto coperto.

Lo scrivente, esibisce il provvedimento di nomina e l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. di fissazione della udienza di comparizione, già trasmesso alla parte eseguita e consegna, altresì, il modello informativo del Tribunale di Roma.

Si procede quindi con l'immissione in possesso degli immobili, informando la proprietaria e gli occupanti, del ruolo del custode e dei doveri connessi e lasciando l'esecutata, ricorrendone i presupposti e per il momento, nella detenzione degli stessi.

Viene rilevato che l'appartamento, risulta abitato dalla signora  
mentramente ad un figlio minore \_\_\_\_\_

È in discrete condizioni e composto da soffitto con angolo cottura, due stanze, bagno e terrazzo esterno.

Il locale soffitta, risulta in discreto stato di manutenzione pieno di oggetti e scartolami vari.

Viene quindi richiesto alle signora di fornire la documentazione dell'immobile, cioè di provenienza e, ove in possesso, della documentazione urbanistica, licenze e/o permessi - di fatto la signora comincia il proprio indimento.

Il posto auto coperto risulta posizionato all'interno di un più ampio garage che è pertinenza di tale edificio. Il posto auto appartiene alla signora e con reddito con il numero 20.

Vengono quindi avvisati l'esecutata e gli occupanti, che:

- in forza del provvedimento del Giudice dell'esecuzione il sottoscritto è divenuto custode del compendio pignorato ed essa proprietà "mera detentrica";

- il giorno **21 novembre 2023 ore 12.30** si terrà la udienza di comparizione delle parti ex art. 569 c.p.c. per l'autorizzazione alla vendita ovvero, per i provvedimenti di cui agli artt. 600 e 601 cpc;

- a tal fine devono contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori 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;
- possono 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;
- possono 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 dalla data di vendita dell'immobile, una sospensione della procedura ex art. 624 bis c.p.c. ;
- ove esistente, devono continuare a pagare le spese condominiali, durante tutta la procedura;

*che il comun stro bon si  
dichiarano  
in merito allo stato delle robe condominiali  
dichiarano di essere in ritardo con i pagamenti  
di ratei.*

- in ogni caso la parte esecutata, non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode e dell'esperto stimatore;
- qualora non venisse consentito il regolare svolgimento della procedura esecutiva, potrebbe essere disposta dal Giudice l'immediata liberazione.

L'esecutata e gli occupanti 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 *14,50* viene chiuso il presente verbale.

Roma, 8 novembre 2022

**Il Custode giudiziario**

**Avv. Alessandro Paoletti**

*Alessandro Paoletti*

**L'Esperto Stimatore**

**Ing. Alessandro Tattoli**

*Alessandro Tattoli*

**La parte esecutata**