

# VERBALE DI SOPRALLUOGO

Tribunale Civile di Roma

Procedura Esecutiva RGE n. 407/2023

G.E. Dott.ssa Rosanna G. Bisceglie

Creditore Procedente: Banca Monte dei Paschi di Siena

Debitrice:

\*\*\*.\*\*\*

Il giorno 11 (undici) del mese di ottobre dell'anno 2024 alle ore

15,30... sono presenti:

-il l'Avv. Marta Misiti nella qualità di Custode Giudiziario del  
compendio pignorato;

-Il CTU Arch. Pierluigi Trifilo;

- la sig. *[firma]*

conduttrice dell'immobile

pignorato, nonché il sig.

*[firma]* figlio delle

*[firma]*

Il sig. *[firma]* è stato avvertito dal Custode tramite  
raccomandata a/r n. *[numero]* spedita il 23/09/2024. Da un

controllo effettuato il 10/10/2024 sul sito di Poste Italiane risulta "in  
consegna".

L'accesso odierno è finalizzato ad effettuare da parte del Custode  
Giudiziario il sopralluogo dell'immobile sito in Roma (RM), Via  
Abigaille Zanetta n. 41/43 locale negozio distinto con la lettera B al

Catasto Fabbricati del Comune di Roma fg 885 part 156, sub 13  
*posto auto n° 10 e n° 11*  
oggetto della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe.

Il Custode, così come previsto dall'ordinanza di nomina del 28/08/2024 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:

**- dell'immobile sito in Roma (RM), Via Abigaille Zanetta n. 41/43 locale negozio distinto con la lettera B al Catasto Fabbricati del Comune di Roma fg 885 part 156, sub 13,**

occupata nonchè il posto auto in via  
lg 885, part 156, sub 102, posto auto  
in via lg 885, part 156 sub 103  
sono occupati dalle sigle

delle

(conduttore - debitore esecutato) in assenza in forza di regolare  
contratto di locazione stipulato in data \_\_\_\_\_ e  
registrato in data \_\_\_\_\_, di cui si esibisce/ non si  
esibisce copia. che si riserva di forzizzare copia

Il Signor SA \_\_\_\_\_ in merito al  
rapporto di locazione in corso dichiara quanto segue: nulla

- In merito alle condizioni dell'immobile il Custode rileva quanto

segue: condizioni medie

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

\_\_\_\_\_

- Il predetto immobile risulta essere sito in un Condominio e l'Amministratore è il Sig. \_\_\_\_\_

con \_\_\_\_\_ studio \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_

- Il Custode comunica che il giudice dell'esecuzione ha rinviato al giorno 29/01/2025 ore 12,30 l'udienza per ordinare la vendita del compendio pignorato (art 569 cpc) nonché per i provvedimenti di cui all'art. 560 cpc.

Le parti rilevano quanto segue:

*nell'interesse di Vi e un'attività di autofficina. Il EV richiede certificazioni varie di cui all'elenco in allegato foglio che consegnare alla signora, dando 30 giorni dalla data odierna per la consegna dei documenti.*

In caso di presenza di immobile locato, 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 depositare entro il giorno 5 del mese, presso il Tribunale di Roma.

Copia del bonifico dovrà essere inviato alla seguente mail: avvmisiti.anvi@libero.it

Il sottoscritto Avvocato consegna:

*1) nomina del custode e c/c*

1) al debitore, agli occupanti o ai comproprietari non debitori appositato modello informativo scaricabile dal sito del Tribunale di Roma (sez. modulistica);

2) il modulo contenente le modalità per i versamenti di bonifici sull'apposito c/c per le custodie, vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, presso l'Agenzia n. 90 della Banca di Roma (per le procedure pari) e presso l'Agenzia n. 3 della Banca di Credito Cooperativo di Roma (per le procedure dispari);

Alle ore *17,35*, completato il sopralluogo, viene chiuso il presente verbale la cui copia viene inviata tramite mail/pec all'indirizzo\_\_

Roma, 11 ottobre 2024

Il Custode

Il C.T.U

Avv. Marta Misiti

*Marta Misiti*

Arch. Pierluigi Trifilo

*Pierluigi Trifilo*

Occupante

*LA SGR*  
*preferisce non firmare il presente verbale*

Debitore/i esecutato/i