

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. LAUROPOLI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 528 /2024

VERBALE DI SOPRALLUOGO DI IMMOBILE

In data 11 DICEMBRE 2025 alle ore 10.00 circa, il sottoscritto Avv. Giovanna Sebastio, nella qualità di custode giudiziario della procedura esecutiva emarginata in epigrafe, attesta quanto segue:

- ha in precedenza invitato e comunicato a mezzo pec del 5 dicembre 2025 alla parte esecutata anche presso i propri legali costituiti, avv. Giovanni Niccolo' Antichi e Alessandro Antichi ;

-in detta data e ora procede all'esecuzione del prescritto sopralluogo, così come disposto dal Giudice dell'Esecuzione, mediante tentativo di accesso nelle unità immobiliari pignorate ubicate in Roma Via di Bravetta n. 584 e precisamente censiti in NCEU di Roma al foglio 421, part. 1619, sub 507, sub 515

- 1) Box auto sito al primo piano interrato distinto con il numero quattro, sub 507, z.c. 5, cat. C/6 cl. 7
- 2) Box auto sito al secondo piano interrato distinto con il numero dodici sub 515, z.c. 5, cat. C/6 cl. 7;
- 3) Box auto sito al secondo piano interrato distinto con il numero sedici sub 519, z.c. 5, cat. C/6 cl. 7;

E' altresì presente l'Esperto Stimatore nominato Arch. Arch. Eufemia Trezza.

All'interno delle predette unità immobiliari, oggetto della presente procedura, l'esponente ~~ha~~ <sup>Non</sup> rinvenuto persona qualificata <sup>si</sup> ~~si~~ <sup>come</sup> ~~come~~ <sup>ALLUNGO.</sup>

SI E' PRESO VISIONE DEL COMPENDIO DI CUI SONO PARTE GLI IMMOBILI SUB ASTATI SOLO DALL'ESTERNO ESSENDO CHIUSI I CANCELLI CARRABILI E PEDONALI DI

Per il sub 507:

identificato a mezzo  
di \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_  
in data \_\_\_\_\_ il quale ha dichiarato di  
occupare la predetta unità immobiliare a titolo di \_\_\_\_\_

ACCESSO. DA INFORMAZIONI ASSUNTE IN LOCO NON

È STATO POSSIBILE RINVENIRE PERSONE POSSIBILI AMMINISTRATORI DEL COMPLESSO IMMOBILIARI

DI CUI FANNO PARTE I TRE BOXES PIGNORATI. È ALTRESI PRESENTE L'ARCH. DOMENICO DE MATTEO COLLABORATORE DELL'ESPERTO STIMATORE

ALLE ORE 11.00 NON ESSENDO COMPARSO ALCUNO, NONOSTANTE I CONTATTI VIA PEC E TELEFONICI CON

IL PROCURATORE COSTITUITO DI PARTE ESECUTIVA

SI PROCEDE ALLA CHIUSURA DEL PRESENTE VERBALE.

ARCH. EUFEMIA TREZZA

*Eufemia Trezza*

AV. GIOVANNA SEBASTI

*Giovanna Sebastini*

ARCH. DOMENICO DE MATTEO

*Domenico De Matteo*



VERBALE DI SOPRALLUOGO DI IMMOBILE

In data 8 GENNAIO 2026 alle ore 10,00 circa, il sottoscritto Avv. Giovanna Sebastio, nella qualità di custode giudiziario della procedura esecutiva emarginata in epigrafe, attesta quanto segue:

- ha in precedenza invitato e comunicato a mezzo pec del 5 dicembre 2025 alla parte esecutata, anche presso i propri legali costituiti, avv. Giovanni Niccolo' Antichi e Alessandro Antichi ;

-in detta data e ora procede all'esecuzione del prescritto sopralluogo, così come disposto dal Giudice dell'Esecuzione, mediante tentativo di accesso nelle unità immobiliari pignorate ubicate in Roma Via di Bravetta n. 584 e precisamente censiti in NCEU di Roma al foglio 421, part. 1619, sub 507, sub 515

1) Box auto sito al primo piano interrato distinto con il numero quattro, sub 507, z.c. 5, cat. C/6 cl. 7

2) Box auto sito al secondo piano interrato distinto con il numero dodici sub 515, z.c. 5, cat. C/6 cl. 7;

3) Box auto sito al secondo piano interrato distinto con il numero sedici sub 519, z.c. 5, cat. C/6 cl. 7;

E' altresì presente l'Esperto Stimatore nominato Arch. Arch. Eufemia Trezza.

All'interno delle predette unità immobiliari, oggetto della presente procedura, l'esponente ha rinvenuto persona qualificata come SPR

della come di seguito identificata. in qualità di delegato

**Per il sub 507:**

sig. net a

di CIARITA ID n.

com. in data

occupare la predetta che unità

immobiliare

identificato a mezzo

rilasciata da

il quale ha dichiarato di

a titolo di

ASTE GIUDIZIARIE  
sotto risulta occupate da alcun soggetto. All'interno febbraio  
non sono beni di valore mobiliare privi di valore commerciale e dunque  
de multare.

**Per il sub 515:**

Sig. \_\_\_\_\_  
identificato a mezzo di Carta ID n. \_\_\_\_\_ rilasciata da  
Com. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ il quale ha dichiarato di

occupare la predetta unità immobiliare a titolo di risultato non occupato, ma  
privo di chiavi per l'accesso. All'interno vi sono materiali  
di risulta privi di valore commerciale.

**Per il sub 519:**

Sig. \_\_\_\_\_  
della \_\_\_\_\_  
identificato a mezzo di Carte id. n. \_\_\_\_\_ rilasciata da  
Com. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ il quale ha dichiarato di

occupare la predetta unità immobiliare a titolo di  
consolato all'uso gratuito.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, il custode delegato, ha chiesto all'occupante/debitore esecutato se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione o se fossero deliberate od in corso di deliberazione spese condominiali straordinarie, e l'occupante dichiara quanto segue  
non vengono opere da fare.

L'occupante viene ammonito in ordine al **dovere di tempestiva informazione** gravante su di lui nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattare il custode al fine di consentire di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso:

L'occupante/debitore esecutato con la sottoscrizione del presente verbale si impegna a dare seguito a tali ammonimenti.

Il custode procede a ispezionare **il compendio pignorato, insieme all'Esperto Stimatore designato**, per verificarne:

- a) l'apparente rispondenza dello stato dei luoghi e dei locali alle risultanze e planimetrie della documentazione in atti (descrizione nel pignoramento immobiliare e relazione notarile sostitutiva ed allegati);
- b) le condizioni attuali dei locali che corrispondono/~~non corrispondono~~ a quelle indicate <sup>ra obli</sup> in ~~atti~~ in quanto.....

- c) lo stato manutentivo: *discreti e compatibile con l'epoca costruttiva e le destinazione d'uso*

**Il sottoscritto custode delegato ha nuovamente comunicato e notificato, anche consegnandone copia controfirmata per accettazione unitamente al presente atto, i seguenti atti e documenti:**

- copia del provvedimento di nomina del 22.05.2025 e la parte esecutata dichiara di averla ricevuta sottoscrivendo copia "per ricevuta";
- Informativa Tribunale in merito all'occupazione dell'immobile subastato contenente i diritti e i doveri della parte esecutata nonché le modalità di accesso alla vendita diretta; altresì avvisando il debitore esecutato di ogni obbligo ad esso incombente come per legge e come previsto nell'ordinanza del G.E., con invito ad adempiervi senza frapporre ostacoli di sorta, **altresì dandogli comunicazione della prossima udienza del 6.5.2026 alle ore 11.30 fissata ex art. 569 c.p.c.** innanzi al Giudice dell'Esecuzione **Dott. Lauropoli** del Tribunale di Roma, Viale Giulio Cesare, n. 54 b, primo piano, sezione esecuzioni immobiliari, **al quale è invitato a partecipare** per l'esame della perizia estimativa dell'immobile e per l'eventuale pronuncia del provvedimento autorizzativo della vendita;

Sono altresì presenti all'accesso:

- a) *ARCH. DOMENICO DE MATTEO* quale *colleboratore dell'esperto*
- b) \_\_\_\_\_

Il Custode Giudiziario rende edotto il debitore esecutato/l'occupante:

- 1) che egli in forza della procedura esecutiva è divenuto mero detentore della unità immobiliare pignorata;
- 2) 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 partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;
- 3) Che ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nei termini di cui all'art. 495 c.p.c.
- 4) Che può chiedere al Giudice di disporre la vendita diretta alle condizioni e nei modi indicati dall'art. 568 bis c.p.c., depositando istanza – per uno o più lotti - unitamente alle/a offerta/e di acquisto (una per ogni lotto), utilizzando il modello "offerta ex art. 568 bis c.p.c." presente sul sito del Tribunale di Roma (sez. modulistica della IV sezione – pacchetto vendita diretta) e con gli allegati ivi indicati, a pena di inammissibilità; la cauzione – pari almeno al 10% del prezzo offerto – dovrà essere corrisposta a mezzo bonifico con le seguenti modalità

Il sig./sig.re \_\_\_\_\_ consente l'accesso all'interno della prescritta unità immobiliare pignorata e si dichiara disponibile a consentire le eventuali visite alle persone che siano eventualmente interessate al loro acquisto. Dichiaro in ordine alla amministrazione di condominio di via \_\_\_\_\_ di riferimento

Il Custode si impegna a render conto – attraverso apposita informativa – al Giudice dell'Esecuzione circa il predetto accesso effettuato in data odierna.

Alle ore 11.00 viene letto, confermato, sottoscritto e chiuso il presente verbale.

Il debitore/esecutato/occupante Sig. \_\_\_\_\_ per il sub 507  
*per oblige*

Il debitore/esecutato/occupante Sig. \_\_\_\_\_ per il sub 515,  
*per oblige*

Il debitore/esecutato/occupante Sig. \_\_\_\_\_ per il sub 519

L'Esperto stimatore Arch. Eufemia Trezza

*Eufemia Trezza*

*DOMENICO DE MATTEO*  
*DE MATTEO*

Il Custode Avv. Giovanna Sebastio

*Giovanna Sebastio*