

**VERBALE DI SOPRALLUOGO**

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

**Tribunale Civile di Roma**

**Procedura Esecutiva RGE n. 676/2019**

**G.d.E. Dott. Romolo Ciufolini**

**Creditore Procedente: Unipolrec S.p.A.**

**Debitrice: Sig.ra** [REDACTED]

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

Il giorno 10 (dieci) del mese di Gennaio dell'anno 2020 alle ore

*11.00* sono presenti:

-il Notaio Gianfranco Capocasale nella qualità di Custode Giudiziario del compendio pignorato;

-Il CTU Architetto Alessandra De Astis;

*La sig.ra* [REDACTED] *nata a* [REDACTED] *il* [REDACTED] *residente* [REDACTED]

*in Roma, via Ambrogio Baldo Soldani n. 15*

La sig.ra [REDACTED] (esecutata) è stata avvertita dal Custode con lettera di accesso inviata tramite raccomandata l n. [REDACTED], restituita al mittente per destinatario sconosciuto.

L'accesso odierno è finalizzato ad effettuare da parte del Custode Giudiziario il sopralluogo presso il **villino sito in Roma (RM), Via Ambrogio Baldo Soldani n. 15 int. 4 ed a seguire presso i locali autorimesse site in Via Don Umberto Terenzi n. 15 int. 4 e 8,** oggetto della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe.

Il Custode, così come previsto dall'ordinanza di nomina del 13 novembre 2019, 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:

a) **l'abitazione in villini sita in Roma Via Ambrogio Baldo Soldani n. 15, int. 4, foglio 889, particella 6551, subalterno 5 e 10, categoria A7, classe 5, consistenza 5,5 vani, piano T-1-**

**S1, Rendita €. 965,77:** è occupata dal

Signor/a \_\_\_\_\_



*e dal figlio*

\_\_\_\_\_ (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.

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

*IN NESSUN CONDOMINIO*  
Il predetto immobile risulta essere sito ☒ in un Condominio e  
l'Amministratore è il Sig. \_\_\_\_\_ con  
studio in \_\_\_\_\_

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

Il villino è stato fissato con uno dei locali garage, precisamente quello identico fissato con il n. 4 (sub 15), e risulta in buone condizioni.

b) il locale autorimessa sita in Roma in Via Don Umberto

Terenzi n.15, int. 4, foglio 899, particella 6551, subalterno

15, categoria C6, Classe 13, consistenza 33,0 mq, Piano S1,

Rendita € 155,09, è occupato:

Vedi sopra

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

Vedi sopra

- c) **il locale autorimessa sita in Roma in Via Don Umberto Terenzi n.15, int. 8, foglio 889, particella 6551, subalterno 19, categoria C6, Classe 13, consistenza 20,0 mq, Piano S1, Rendita €.** 94,00, è occupato:

da materiali in rimessa -

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ordinanze

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Le parti rilevano quanto segue:

Nulla

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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 consegnata presso l'A.N.V.I. Associazione Notarile per le Vendite all'Incanto - sita in Roma, Via Fabio Massimo n. 72.

Il sottoscritto Notaio consegna:

- 1) al debitore, agli occupanti o ai comproprietari non debitori apposito 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 11,05, completato il sopralluogo, viene chiuso il  
presente verbale la cui copia viene inviata tramite mail/pec  
all'indirizzo\_

Roma,

Il Custode

Gianfranco Capocasale

Occupante

Il C.T.U

Alessandra De Astis