

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Procedura Esecutiva RGE n. 676/2022

G.d.E. Dott Romolo Ciufolini

Creditore Procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

.

Il giorno 9 (nove) del mese di ottobre dell'anno 2025 alle ore
16:30 in Roma, Via Collazia n. 20, sono presenti:

-il Notaio Elisabetta Cinotti, nella qualità di Custode Giudiziario del
compendio pignorato;

-Il CTU Arch Claudia Zeppa

-la signora [REDACTED] cittadina
italiana nata a [REDACTED] il
[REDACTED] (passaporto N°
[REDACTED] con scadenza il [REDACTED])

Il debitore esecutato è stato avvertito dal Custode mediante
raccomandata A/R n. [REDACTED], inviata il 18 settembre 2025
che, da un controllo del Sito di Poste italiane risulta che la spedizione
sarà disponibile per il ritiro presso l'Ufficio Postale a partire dal
25/09/25 presso Ufficio Postale ROMA 54 in VIA ELVIA RECINA 4
ROMA RM.

L'accesso odierno è finalizzato ad effettuare da parte del Custode
Giudiziario il sopralluogo presso l'unità immobiliare sita in Roma
(RM), Via Collazia n 20, censita al Catasto Fabbricati di Roma (RM)
al foglio 892, p.lla 85, sub.28, cat A/4, classe 4, piano quinto ,vani

4,5, metri quadri 92 (escluse aree scoperte mq 91) , rendita euro Euro 836,66, oggetto della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe.

Il Custode, così come previsto dall'ordinanza di nomina del 10 luglio 2025, 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 l'immobile è occupato dal

Signor/a

temporaneamente dalle sig.ra [redacted], che si trova qui fino al 19 Ottobre per vacanza-studio, avendo

reperito i riferimenti dell'appartamento
sul sito AIR B&B e dichiara di
aver versato complessivamente
2783,40 franchi svizzeri per l'intero
soggiorno, a partire dal 30 settembre
2025.

(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:

da me contattato
telefonicamente ha acconsentito alle
operazioni di sopralluogo e ci ha chiesto di
ha lasciato i suoi recapiti
telefonico e e-mail, dichiarando di
essere impossibilitato a presentarsi in
data odierna.

Il Custode concorda con l'occupante l'immobile Signor/a
che il di ogni settimana
egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura.

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 versare entro il giorno 5 del mese.

Copia del bonifico dovrà essere inviata a mezzo mail all'A.N.V.I. -
Associazione Notarile per le Vendite all'Incanto - anvi@notariato.it

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:

ottimo immobile appena
ristrutturato (nel 2024).

Le parti rilevano quanto segue:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto custode informa che l'udienza fissata ex art.569 c.p.c.
per l'emissione dell'ordinanza di vendita è prevista per il 27 gennaio
2026 alle ore 11,30.

Il sottoscritto Notaio consegna :

Il decreto di nomina nonché informativa per la parte esecutata, la quale dichiara di averlo ricevuto;

inoltre:

1) al debitore o ai comproprietari non debitori apposito modello informativo scaricabile dal sito del Tribunale di Roma (sez modulistica).

verranno
inviate
tramite
e-mail
all'esecutato

Alle ore 17:15, completate le operazioni di

sopralluogo, viene chiuso il presente verbale la cui copia viene

inviata tramite mail/pec

all'indirizzo

e

Roma, li 9 ottobre 2025

Il Custode

Il C.T.U

Notaio Elisabetta Cinotti

Arch Claudia Zeppa

Occupante

Debitore esecutato

temporaneo