

VERBALE DI SOPRALLUOGO

.

Tribunale Ordinario di Roma

Procedura Esecutiva RGE n.759/2023

G.d.E. Dott R. Ciufolini

Creditore Procedente: Banca Nazionale del Lavoro Spa

Debitore:

.

Il giorno 15 (quindici) del mese di novembre dell'anno 2024 alle ore

11:00 in Roma, Via dei Narcisi n. 27, sono presenti:

-il Notaio Emilio Rummo, nella qualità di Custode Giudiziario del
compendio pignorato;

-Il CTU Ing Nevio Pignotti

Il debitore

Ciufolini

Emilio R

EF

Il debitore esecutato, è stato avvertito dal Custode mediante
raccomandata A/R n. , inviata il 24 ottobre 2024

disponibile per il ritiro dal 30 ottobre 2024 presso l'ufficio Postale

L'accesso odierno è finalizzato ad effettuare da parte del
Custode Giudiziario il sopralluogo presso l'unità immobiliare sita in
Roma (RM), Via dei Narcisi n. 27, appartamento censito al Catasto
Fabbricati di Roma (RM) al foglio 943, particella 239, sub.20 e a
particella 590 graffate, cat. A/4, vani 3,5, classe 2, piano

VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 15/11/2024

seminterrato, interno 2, r.c.l. Euro 433,82, oggetto della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe.

Il Custode, così come previsto dall'ordinanza di nomina del 1° Ottobre 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 l'immobile è occupato dal Signor/a DEBITORE e il coniuge signore

note in

CF.

quest'ultimo non

presente all'odiermo squallido -
Il debitore dichiara che su vero dell'immobile e
occupato dal fig.
in forza di contratto di locazione che il debitore non
esibisce, ma che dichiara essere stato
registrato -

_____ (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:

Non percepisco canoni di locazione, ma
condivido le spese per utenze con il
conduttore -

Il Custode concorda con l'occupante l'immobile Signor/a
_____ che il Martedì ^{dalla 14.00 alla 17.00} 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:

*l'immobile è in mediocre stato di manutenzione
e non è presente impianto di riscaldamento.*

Le parti rilevano quanto segue:

*Si precisa che non è possibile accedere
al vano sottostante al bagno, oggetto
della locazione sopra dichiarata, in
quanto al momento dell'accesso risulta
chiuso a chiave.*

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 13 maggio 2025 alle ore 10,00.

Il sottoscritto Notaio consegna :

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

inoltre:

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

Alle ore 11.40, completate le operazioni di sopralluogo, viene chiuso il presente verbale, la cui copia viene

inviata _____ tramite _____ mail/pec _____

all'indirizzo _____

consegnare e usare solo al debitore -

Roma, li 15/11/2024

IL DEBITORE RIFIUTA DI FIRMARE IL PRESENTE VERBALE CHE VERRA' DEPOSITATO NEL FASCICOLO DELLA PROCESURA -

Il Custode

Il C.T.U.

Notaio Emilio Rummo

Ing Nevio Pignotti

Occupante

Debitori esecutati

VERBALE DI SOPRALLUOGO

.

Tribunale Ordinario di Roma**Procedura Esecutiva RGE n.759/2023****G.d.E. Dott R. Ciufolini****Creditore Procedente: Banca Nazionale del Lavoro Spa****Debitore:**

.

Il giorno 18 (diciotto) del mese di dicembre dell'anno 2024 alle ore

12,00..... in Roma, Via dei Narcisi n. 27, sono presenti:

-il Notaio Emilio Rummo, nella qualità di Custode Giudiziario del
compendio pignorato;

-Il CTU Ing Nevio Pignotti

il debitore esecutato;

L'Aw Debina Cirillo per il debitore esecutato
non ancora costituita.

Per il primo accesso del 21 novembre u.s., il debitore esecutato, era
stato avvertito dal Custode mediante raccomandata A/R n.
, inviata il 24 ottobre 2024, che risultava disponibile

per il ritiro dal 30 ottobre 2024 presso l'ufficio Postale

L'accesso ha avuto esito positivo ma non è stato possibile accedere
ad un stanza poiché chiusa a chiave ed oggetto di locazione verso
terzi.

L'accesso odierno è stato comunicato al debitore mediante
raccomandata l A/R n. inviata il 28 novembre 2024

1

VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 18/12/2024

che risultava disponibile per il ritiro dal 4 dicembre 2024 presso l'ufficio Postale

L'accesso odierno è finalizzato ad effettuare da parte del Custode Giudiziario il sopralluogo presso una stanza dell'appartamento sito in Roma (RM), Via dei Narcisi n. 27, censito al Catasto Fabbricati di Roma (RM) al foglio 943, particella 239, sub.20 e a particella 590 graffate, cat. A/4, vani 3,5, classe 2, piano seminterrato, interno 2, r.c.l. Euro 433,82, oggetto della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe.

Il Custode, così come previsto dall'ordinanza di nomina del 1° Ottobre 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 l'immobile è occupato dal debitore ed il coniuge sig.ra _____, nata in _____ il _____

c.f. _____

Il coniuge non è presente al _____

supplivo odierno _____

Il _____ debitore dichiara

che, in rettifica e quanto dichiarato nel precedente verbale, il vano, per il quale si è eseguito l'odierno sequestro, ha avuto oggetto di contratto di locazione, ma de l'immobile è stato tenuto in custodia da signora _____ (conduttore - debitore esecutato) in assenza/in forza di regolare contratto di locazione stipulato in data 1/9/2022 e registrato in data 9/9/22, di cui

si esibisce / non si esibisce copia.

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

non percepisco canoni di locazione ma condivido le spese per le utenze con il conduttore come detario.

Il Custode concorda con l'occupante l'immobile Signor _____ che il martedì dalle ore 14,00 alle ore 17,00 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 della stanza, il Custode rileva quanto segue:

il vano oggetto dell' ordine esposto, è in mediocre stato di manutenzione.

Le parti rilevano quanto segue:

nella



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 13 maggio
2025 alle ore 10,00.

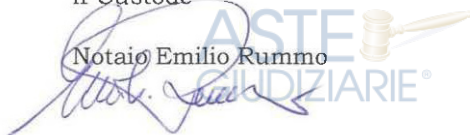
Alle ore 12,30, completate le operazioni di
sopralluogo, viene chiuso il presente verbale la cui copia viene
inviata _____ tramite _____ mail/pec

all'indirizzo _____

Roma, li 18 dicembre 2024.....

Il Custode

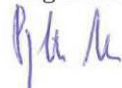
Notaio Emilio Rummo



Occupante

Il C.T.U

Ing Nevio Pignotti



Debitori e

