

ALLEGATO 1



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

c.i.b.

Emilio Rummo

CTU



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



1

VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 15/11/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





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

Moto in

quest'ufficio rec + c.F.
T

2





presente dell'odierno appello -

Il debitore dichiara che un verso dell'immobile e'
occupato da me sign.
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
condiviso le spese per cattura con il
conduttore -

Il Custode concorda con l'occupante l'immobile Signor/a
dalle 14:00 alle 17:00
che il Mercoledì 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 conservazione
e non è presente impianto di riscaldamento.*

Le parti rilevano quanto segue:

*Si precisa che non è possibile accedere
al piano sottostante al basso, oppure
dalla locazione sopra dichiarata, in
virtù al momento dell'accesso risultare
chiuso e chiodato.*





**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 13 maggio
2025 alle ore 10,00.



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 ricevere al debitore -	

DELE -

Roma, li 15/01/2024.

IL DEBITORE RIFIUTA DI FIRMARE IL PRESENTE VERBALE CHE
VERRA' SEPOSITO NEL FASCICOLO DELLA PROCURA —

Il Custode

Notaio Emilio Rummo

Occupante

Il C.T.U

Ing Nevio Pignotti

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;

J'An. Debitor. Citt. Ilo per il debitore esecutato
non ancora costituito.



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 1 A/R n

inviata il 28 novembre 2024



ASTE
GIUDIZIARIE®



VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 18/12/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





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 sopralluogo odierno.



Il debitore dichiara

che In relazione a quanto dichiarato nel precedente verbale, il vano, per il quale si è eseguito l'odiero
ècesso anche questo oggetto di blairo di locazione,
ma de blindate è stato lasciato in custodia alle signore
(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. Sono d'acordo.

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.



3



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





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.



In merito alle condizioni della stanza, il Custode rileva quanto segue:

il verso oggetto dell'ordine 2 aprile nepp'è
in sede di corte stato di manutenzione.



Le parti rilevano quanto segue:

ASTE nullarum
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 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

Notario Emilio Rummo

Occupante

Il C.T.U

Ing Nevio Pignotti

Debitori



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

