

TRIBUNALE DI ROMA

IV SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n.° 885/2023

Giudice dell'esecuzione Dott. R. Ciufolini

Creditore procedente:

Debitore:

VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 7.04.2025

Il giorno 7.04.2025 alle ore 15:00 in Roma (RM), presso il
compendio pignorato nella procedura in oggetto sito in Comune
di Roma, **via Cerreto di Spoleto n. 29**, e precisamente:

- **unità immobiliare ad uso civile abitazione** posta al
piano 1 della **scala B**, contraddistinto con l'int. **4 (in**
catasto int. 3)

Censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio
931, part. **42 sub. 34** graffata con la part. **433**, z.c. 3, via Cerreto
di Spoleto n. 29 scala B int. 3 piano 1, cat. A/2, cl. 3, vani 4,
sup. cat. tot. 80 mq – escluse aree scoperte 68 mq, r.c. € 1074,23
sono convenuti l'avv. Angela Maria Lorena Cordaro per il Notaio
Roberto Taccone quale custode giudiziario nominato dal G.E. e
l'Arch. Giovanni Carofei, esperto stimatore nonché

il signo:

nato a

il, c.f.

, identificato a mezzo

n.

con scadenza al

il quale interviene quale proprietario e dichiara

nonché la signora

nata a

il, c.f.

identificata a mezzo C.I./Pat. N.

rilasciata dal

con scadenza al

la quale interviene quale

Il custode illustra sinteticamente i compiti di custodia allo stesso conferiti e quelli del delegato alla vendita che verrà nominato al momento dell'emissione dell'ordinanza di vendita.

Invita inoltre la parte esecutata, ove non lo abbia già fatto, ad eleggere il domicilio presso la Cancelleria del Tribunale, come da invito contenuto nell'atto di pignoramento, dichiarando la residenza presso uno dei Comuni del circondario del Tribunale

che procede o, in alternativa, costituendosi in giudizio a mezzo di un difensore, anche al solo fine della ricezione delle notifiche di tutti gli atti successivi. In mancanza, come noto, tutte le notifiche verranno effettuate in Cancelleria, anche a mezzo pec, e il debitore potrebbe non venire a conoscenza delle successive evoluzioni della procedura esecutiva (ivi compresa l'aggiudicazione, il trasferimento e il riparto del prezzo tra i creditori) fino alla sua definizione.

I signori _____

ricevono, e sottoscrivono per accettazione e consegna, documento dattiloscritto denominato "Informativa per la parte esecutata" contenente delucidazioni circa i rimedi processuali a disposizione per evitare la vendita all'asta (conversione del pignoramento, sospensione ex art. 624 bis c.p.c, accordo di composizione della crisi ed estinzione della procedura in contestuale alla vendita del bene) e specifica elencazione degli obblighi di collaborazione nascenti dalla procedura esecutiva.

Tale informativa costituisce solo un ausilio per la comprensione dei possibili rimedi atti ad evitare la prosecuzione del procedimento espropriativo.

E' comunque onere del debitore esecutato prendere espressa visione delle norme rivolgendosi, per una migliore comprensione delle stesse, ad un professionista qualificato anche per eventuali azioni di riduzioni del pignoramento (qualora il valore di più beni

pignorati sia esorbitante rispetto al credito azionato) e/o
opposizioni ex art. 615 c.p.c., quest'ultime da proporsi, prima
che venga disposta la vendita o l'assegnazione, tutte le volte in
cui si assuma l'impignorabilità dei beni o si lamenti
l'insussistenza del diritto dei creditori a procedere per fatti già
verificatasi alla data di emanazione dell'ordinanza di vendita
ovvero assegnazione (ad esempio, pagamento del debito o
caducazione, per fatto sopravvenuto, del titolo esecutivo).

I signori _____

dichiarano di essere disponibili a collaborare con la procedura
mettendosi a disposizione del custode per le eventuali visite
successive alla pubblicazione dell'avviso d'asta, visite da
concordarsi a mezzo contatto telefonico

al numero _____

o a mezzo mail all'indirizzo _____

e comunque dando disponibilità a far effettuare le visite almeno
un giorno a settimana ove se ne faccia richiesta.

I signori _____

dichiarano che l'immobile fa parte/non fa parte di un
Condominio il cui amministratore è il signor _____

con studio in _____

tel _____

fax _____

mail _____

Dichiarano di dover/non dover corrispondere oneri condominiali

per €

126,00 mensili oltre riscaldamento
con contabilizzazione

I signori

dichiarano che l'immobile fa parte/non fa parte di un Consorzio

il cui amministratore è il signor

con studio in

tel

fax

mail

Dichiarano di dover/non dover corrispondere oneri consortili

per

€

Si procede quindi a visitare il bene pignorato e le relative
pertinenze, verificando, insieme all'esperto estimatore, che lo

stesso risulta essere composto: (INGRESSO, SOGGIORNO)

CON A/C, RISTORANTE, CUCINA, BAGNO
E TERRAZZA LIVELLO

Sono presenti/non sono presenti arredi

Sono presenti/non sono presenti animali

il tutto sarà individuato e descritto nell'elaborato peritale del CTU incaricato.

Si avvisa, inoltre, che, ai sensi dell'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione il debitore potrà chiedere di sostituire all'immobile pignorato una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e a quelli intervenuti, comprensiva di interessi e spese, oltre quelle di esecuzione.

L'istanza dovrà essere depositata presso la cancelleria del Giudice unitamente al versamento di una somma pari ad 1/5 (o di 1/6 per le procedure instaurate successivamente al 13/02/2019) del credito del procedente e degli intervenuti, dedotti gli eventuali versamenti effettuati di cui deve essere fornita prova documentale, il tutto come meglio illustrato nella "Informativa per la parte esecutata", consegnata in data odierna e sottoscritta per accettazione.

Come da verbale di nomina già inviato, il custode è quindi giuridicamente immesso nel possesso del bene dal G.E. limitatamente alla quota del debitore che manterrà la sola detenzione del bene fino all'udienza di emissione dell'ordinanza di vendita in cui dovrà essere sentito in merito ai presupposti che legittimano dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c.,

udienza alla quale sarà quindi suo interesse partecipare.

A tal riguardo il debitore è diffidato dal concedere in uso, abitazione, comodato, affitto o a qualsiasi altro titolo il bene o parte di esso a persone diverse da quelle oggi identificate o indicate come con lui residenti.

Si comunica che il G.E. ha fissato la prima udienza per il giorno **24/06/2025 alle ore 10:00.**

Il debitore esecutato e gli occupanti il bene, intendendosi per occupante chiunque utilizzi l'immobile e quindi non solo l'esecutato e i suoi familiari, ma qualunque altro soggetto occupi e/o abbia la detenzione dell'immobile, indipendentemente dal rapporto che intercorre con il debitore

A) non dovranno in alcun modo ostacolare l'attività del Custode e dell'Esperto e dovranno permettere l'accesso e la visita dell'immobile;

B) dovranno, nelle more della procedura, saldare regolarmente le spese condominiali;

C) dovranno consegnare al Custode Giudiziario tutti i canoni percepiti, derivanti da un contratto di locazione dell'immobile oggetto dell'esecuzione, a far data dall'atto di pignoramento, in quanto somme spettanti ai creditori;

D) dovranno mantenere e conservare adeguatamente il bene, segnalando al custode eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;

E) dovranno, ai sensi dell'art. 593 c.p.c., redigere e consegnare al custode giudiziario il conto della gestione dell'immobile che si intende richiesta con la consegna della presente informativa;

F) dovranno provvedere alla liberazione dell'immobile entro la data che verrà comunicata dal custode, all'esito dell'udienza di emissione dell'ordinanza di vendita e comunque prima della conclusione della procedura esecutiva.

In caso di mancata osservanza degli obblighi sopra enunciati, il Giudice delle Esecuzioni potrà revocare l'autorizzazione ad abitare l'immobile e disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

Del che è verbale che, letto, si conferma e si sottoscrive.