

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Roma

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Scolaro

RGE 975/20

Verbale di sopralluogo del 7.5.2025

(Via A. Saetta n. 3)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il giorno 7.5.2025 alle ore 16 la sottoscritta, quale Custode Giudiziario, si è recata insieme all'esperto stimatore, Arch. Pierluigi Trifilio, presso il compendio immobiliare pignorato, così come descritto nel pignoramento immobiliare:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

"Piena proprietà nel Comune di Roma di abitazione di tipo civile in Via Antonino Saetta n. 3 ed autorimessa in Via A. Saetta n. 9, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue: foglio 1001, particella 595, subalterno 9, categoria A/2 (l'abitazione); foglio 1001, particella 595, subalterno 31, categoria C/6 (l'autorimessa).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si precisa di aver comunicato il presente sopralluogo tramite comunicazioni via pec ai legali della Sig.ra Anna Bettinelli in data 8.4.2025 e 5.5.2025, comunicando l'incarico conferito e la necessità del presente accesso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'interno dell'immobile pignorato la sottoscritta ha riscontrato la presenza di *ella* *lgza* nato:

codice fiscale

identificato a mezzo di

residente in Roma,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La sottoscritta ha reso edotto il Sig. *Lo*

dei poteri e delle

funzioni a lei conferite, rilasciando copia dell'ordinanza di nomina quale Custode Giudiziario ed ha comunicato la data della udienza fissata per il giorno 5.11.2025 alle ore 10 per

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

l'eventuale emissione dell'ordinanza di vendita del compendio pignorato.

Ha fatto presente al Sig. *Lo*

che in ogni caso non deve

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del Custode e che, se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore, la sottoscritta relazionerà il Giudice; che, una volta fissata la vendita del cespite, l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti, ed ha quindi invitato le sig. 20 alla massima collaborazione, risultando espresso dovere della sottoscritta segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti, tali da rendere difficoltosa la visita del bene, per gli opportuni provvedimenti e quindi nei giorni preventivamente concordati, dovrà farsi trovare presso il bene staggito per consentirne la visita agli eventuali offerenti.

4 Sig. 20 dichiara di rendersi, pertanto, disponibile a far accedere la sottoscritta Custode ed eventuali suoi delegati, nonché gli eventuali interessati all'acquisto, previo telegramma o comunicazione almeno tre/cinque giorni prima: pec/mail rate - recapito telefonico n. _____

La sottoscritta ha, quindi, chiesto a quale titolo detiene l'immobile pignorato e chi occupi effettivamente il compendio pignorato e lo stesso ha riferito che l'immobile è nel possesso della sig. 20 e della sig. 20

in forza di contratto di locazione ed uso abitativo redatto in data 4.2.2023

registrato in data 17.2.2023 Ag. Ente Roma B Tuscolana 2

La sottoscritta ha quindi invitato il Sig. 20 ad effettuare il

pagamento delle somme, eventualmente corrisposte al debitore esecutato, a far data dalla data del pignoramento in favore della procedura esecutiva, secondo le modalità indicate dal sottoscritto Custode.

Ha, quindi, reso edotto il conduttore (o l'occupante sine titolo) del compendio immobiliare pignorato che tale sua condizione sarà segnalata al Giudice dell'Esecuzione, invitandolo nel contempo a giustificare il possesso del compendio pignorato, facendo pervenire alla

sottoscritta, entro cinque giorni da oggi, copia del relativo contratto e che, qualora lo stesso non sarà esistente ovvero non sarà opponibile alla procedura, si procederà alla liberazione immediata dell'immobile.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, la sottoscritta ha richiesto al Sig. *de 20*

se il compendio pignorato necessiti di opere di urgente manutenzione ed il nome dell'Amministratore di Condominio *Scam*.

La sottoscritta ha, quindi, ispezionato il compendio pignorato per verificarne la corrispondenza dello stesso alla descrizione contenuta nell'atto di pignoramento e le condizioni attuali; a tal

nto con ingrosso del arico 1/3
fine rileva che l'immobile è composto da
*zoggiano con angolo cottura, 12 stanze cucina
cassa di legno e bagno con finiture e stucchi
gino - 4 logg
più ne condurre
Bot al piano 1, i cui finestrini di confine con 6 e 4, con grad
di e 2 e 1 que di
presente con 10 m² e 10 m²
programmi
viti.*
di Sig. *de 20* dichiara che non vi sono cantine, posti auto, box o soffitte.

Si allega modulo informativo per la parte esecutata e/o comproprietaria e/o occupante, di cui una copia viene consegnata a

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

Roma, 7.5.2025

Custode Giudiziario Avv. Luciana Forte

Luciana Forte

Arch. Pierluigi Trifilio

Sig. *de 20*

① 19.20
il primo

identificabile con C.I.M.
- scart.

restituzione in

② Contratto per la durata di 3 anni e scadenza
dal 1.2.2023 al 31.1.2026 prorogato di diritto
di due anni, relativo all'immobile in
vie A. Sella n. 1/3 int. 5 piano I (foglio 1001,
part. 595, sub 5) tra la Hg. 20
e la Hg. 20
della Hg. 20) per un canone mensile di
€ 100,00 che verranno entro il 5 del ogni mese
Il deposito contrattuale di € 1.400,00 versato
alla Hg. 20
In data 1.2.2018 era stato stipulato tra le
stesse parti un contratto di locazione ad uso
abitativo con canone e scadenza dal 1.2.2018
al 31.1.2021, prorogabile di altri due anni per
€ 600,00 mensili, con deposito contrattuale
di € 1.200,00 versato alla Hg. 20