

VERBALE DI SOPRALLUOGO

.

Tribunale Ordinario di Roma

Procedura Esecutiva RGE n. 273/2024

G.d.E. Dott. Romolo Ciufolini

Creditore Procedente: BCC NPLS 2018 -2- S.r.l.

Debitore: Ditta ind. [redacted] e

Signora [redacted]

.

Il giorno 6 (sei) del mese di marzo dell'anno 2025 alle ore 10:00 in Roma, Via San Donato di Ninea n. 24, sono presenti:

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

-il CTU Arch Roberto Giannini

[redacted], nata a [redacted] il giorno [redacted]

(carta ID n. [redacted], rilasciata da Comune di Roma il [redacted] e scad. il [redacted]), comproprietaria degli immobili [redacted]

[redacted], nata a [redacted] il giorno [redacted]

(carta ID n. [redacted], rilasciata da Comune di Roma il [redacted] e scad. il [redacted]), segretaria di [redacted] SRLS

I debitori esecutati, sono stati avvertiti dal Custode mediante

raccomandata A/R n. [redacted] e raccomandata A/R n. [redacted]

[redacted], entrambe inviate il 23 gennaio u.s. 2025, che, da

un controllo del Sito di Poste italiane risultano consegnate in data 27

gennaio 2025.

L'accesso odierno è finalizzato ad effettuare da parte del Custode Giudiziario il sopralluogo presso l'unità immobiliare sita in Roma (RM). Via San Donato di Ninea 24, censita al Catasto Fabbricati di Roma (RM) al foglio 1011, p.lla 1388, sub. 588, cat A/4, classe 6, edificio A, int. 2, piano terzo, vani 6, rcl Euro 681,72 (appartamento) e al foglio 1011, p.lla 1388, sub. 585, cat C/6, classe 12, edificio B, int. 30, piano S1, mq. 29, rcl Euro 116,72 (posto auto), oggetto della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe.

Il Custode, così come previsto dall'ordinanza di nomina del **5 dicembre 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 dalla

Signor/a _____ che vi abita; inoltre, l'appartamento è parzialmente adibito ad uso ufficio della società _____ SRLS di _____ il cui amministratore

unico è _____ figlio di _____ e _____ il quale utilizza gli spazi dell'immobile a titolo gratuito, essendo il figlio dei compromissari.

_____ (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:

Alle ore [10:2023] 10:22, si presenta _____ nato a _____ il _____ (carta ID _____, rilasciata dal Comune di Roma il _____ con scad. il _____), altro comproprietario degli immobili esecutati.

Il Custode concorda con l'occupante l'immobile Signor/a _____ che il giovedì 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 Le parti riferiscono che comunicheranno il nominativo e i contatti dell'amministratore.

In merito alle condizioni dell'immobile il Custode rileva quanto segue:

buone condizioni generali, quanto all'appartamento e ordinario stato, quanto al box auto (n°30)

Le parti rilevano quanto segue:

Nulla

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 7 ottobre
2025 alle ore 11,00.

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 10:45, completate le operazioni di
sopralluogo, viene chiuso il presente verbale la cui copia viene

inviata _____ tramite e-mail pec
all'indirizzo _____

Roma, li 6 marzo 2025

ASTE GIUDIZIARIE®
Il Custode

Notaio Elisabetta Cinotti

[Handwritten signature]
Occupante

[Redacted area]

ASTE GIUDIZIARIE®
Il C.T.U.

Arch Roberto Giannini

[Handwritten signature]
Debitori eseguiti

[Redacted area]

ASTE GIUDIZIARIE®
Secretaria di [Redacted] SRLS

[Redacted area]

[Redacted area]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®