

# VERBALE DI SOPRALLUOGO

\*\*\*.\*\*\*

Tribunale Ordinario di Roma

Procedura Esecutiva RGE n. 296/2023

G.d.E. Dott. Romolo Ciufolini

Creditore Procedente:

Debitori: sig.ra

\*\*\*.\*\*\*

Il giorno 19 (diciannove) del mese di giugno dell'anno 2024 (duemilaventiquattro) alle ore 13:00..... in Roma, Via Corato n.

40, sono presenti:

-il Notaio Cristiano Cavicchioni, nella qualità di Custode Giudiziario del compendio pignorato;

-Il CTU Ing Alessandro Tattoli

- la signora

Conf. ....

.....  
.....  
.....

residente in

identificato con C.U.M.

e residente in

....

La debitrice esecutata, sig.ra ..... è stata avvertita dal Custode, a mezzo pec inviate il 29 maggio u.s. agli avvocati Carlo delle Site e Massimo Campanella, debitamente consegnate.

L'accesso odierno è finalizzato ad effettuare da parte del Custode Giudiziario il sopralluogo presso l'immobile sito in Roma (RM) , Via

Corato n. 40, censito al NCEU di Roma al foglio 1018, p.lla 1869, sub. 502, cat A/2, classe 7, piano primo, interno A, metri quadri 42, vani 2, rcl Euro 382,16, oggetto della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe.

*e pertinenziale locale magazzino  
censito al foglio 1018 part. 1869 sub. 507, piano interno B,  
cat. C/12, cl. 6, mq. 53*

Il Custode, così come previsto dall'ordinanza di nomina del 6 maggio 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 ~~ra~~

insieme alla sua famiglia  
composta da due figli non suoi conviventi

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (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:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Il Custode concorda con l'occupante l'immobile Signora \_\_\_\_\_ che il 18/02/2021 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 (consegnato alla parte), 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](mailto:anvi@notariato.it)

Il predetto immobile risulta essere sito in un Condominio Te

l'Amministratore è il Sig. PIRELLA DI QUARANTAROTTO (Cognome)  
studio in \_\_\_\_\_

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

Le due unità immobiliari risultano unite da una  
scale interna, il locale magazzino per il piano terra,  
da cui si accede all'intero immobile, è attualmente utilizzato  
come parte dell'abitazione, essendo stata realizzata una angolo  
esterno ad una comune uscia adibita come comune delle scale,  
al piano primo, cui si accede da scale interna, si sviluppa  
il resto dell'abitazione unita con il mt. 502 - Si rilevano  
alcune difformità rispetto alle planimetrie depositate in cartella

Le parti rilevano quanto segue:

l'immobile è completamente da ristrutturare  
essendo in cattive condizioni di manutenzione

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 gennaio  
2025 alle ore 11,30.

Il sottoscritto Notaio consegna:

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

inoltre:

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

Alle ore 14:10, completate le operazioni di  
sopralluogo, viene chiuso il presente verbale la cui copia viene

inviata tramite mail/pec

all'indirizzo

Il Custode

Il C.T.U

Notaio Cristiano Cavicchioni

Ing. Alessandro Tattoli

Occupante