



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE IV CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Romolo GIUFOLINI
R.G. 948/2023
Prima udienza ex art.569 c.p.c. 1/7/2025

ASTE GIUDIZIARIE

Creditore procedente: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
Debitore esecutato:

Custode Giudiziario: notaio Elisabetta CINOTTI
C.T.U.: arch. ANDREA ROSSETTI

ASTE GIUDIZIARIE

VERBALE DI PRIMO SOPRALLUOGO

ASTE GIUDIZIARIE

Il 5 marzo 2025

alle ore 19:00, io sottoscritta notaio Elisabetta CINOTTI, nominata custode giudiziario nella
procedura esecutiva in epigrafe, mi sono recata unitamente al C.T.U. arch. Andrea Rossetti

presso l'immobile pignorato a Roma, in via Borghesiana 48/A

al fine di eseguire i rilievi e gli accertamenti di legge, avendo dato preavviso al debitore esecutato del
presente accesso a mezzo racc. n. del 22/1/2025 consegnata

ASTE GIUDIZIARIE

il mai ritirata - in restituzione al mittente

All'interno del compendio pignorato NESSUNO RISPONDE. Il custode lascia l'avviso di contattarlo, incastrato
nel citofono, non essendovi cassetta delle lettere.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

estremi dell'Amministratore dello stabile:

non esiste amministratore

Eventuali dichiarazioni di portiere dello stabile o vicini di casa:

alcuni vicini di casa, civico 46 di via Borghesiana,
dichiarano che la casa non è abitata da tempo
e non vedono mai nessuno.

ASTE GIUDIZIARIE

La sottoscritta lascia i propri recapiti anche ai vicini,
e documenta con qualche foto lo stabile dall'esterno.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Essendo le ore 19:15, il presente verbale viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.

(n.q. di consulente tecnico d'ufficio)

(n.q. di custode giudiziario)

ASTE GIUDIZIARIE

Il tutto, come da ordine già inviato in copia alla parte esecutata, via raccomandata A/R.

All'interno/all'esterno ho rinvenuto la presenza di:

- _____, nato/a a _____
il _____, identificato/a a mezzo _____
(parte esecutata)
- _____, nato/a a _____
il _____, identificato/a a mezzo _____
- _____, nato/a a _____
il _____, identificato/a a mezzo _____
- NESSUNO

ai quali, in qualità di Pubblico Ufficiale

HO INTIMATO

di liberare l'immobile da loro occupato – da persone e cose – in favore del sottoscritto custode giudiziario, entro e non oltre il giorno _____

HO RESO EDOTTO

gli stessi che – nel caso di mancata liberazione spontanea dell'immobile nel termine anzidetto – senza ulteriore avviso lo scrivente custode provvederà a liberarlo forzatamente, con l'ausilio della forza pubblica, estromettendoli e sostituendo le chiavi di accesso allo stesso.

All'atto della liberazione, i beni mobili non asportati nel termine di legge assegnato saranno considerati beni relitti e potranno essere smaltiti o distrutti.

Ho altresì, reso edotto l'occupante/i che non è stata fissata la vendita e facendogli presente:

1. che è ancora possibile evitare la vendita e 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;

[Handwritten signatures]

2. che tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;
3. che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve termine possibile, e ciò al fine da evitare ulteriori spese della procedura e in particolare il maturare degli interessi, le spese legali, le spese da pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
4. che l'ordinanza di nomina del custode costituisce titolo per accedere nell'immobile pignorato;
5. che al debitore ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal Giudice dell'esecuzione;
6. che il debitore è autorizzato, salvo revoca nei casi che seguono, a continuare ad abitare nell'immobile pignorato, occupando i locali strettamente necessari a lui e alla sua famiglia;
7. che in ogni caso egli non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
8. che, nei giorni preventivamente concordati con il custode, l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la vista;
9. che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
10. che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il custode si attiverà per il rilascio chiedendo al Giudice l'ordinanza di liberazione ex art. 560 c.p.c.;
11. che il giorno della pubblicazione dell'annuncio della vendita, il custode avvierà le procedure per pervenire alla liberazione dell'immobile.

ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL COMPENDIO PIGNORATO

Ho proceduto, unitamente al C.T.U. arch. Andrea ROSSETTI, alla ricognizione dell'immobile, al fine di verificarne le condizioni attuali ed ho potuto rilevare:

l'immobile è in condizioni discrete, nonostante la grave e diffusa sporcizia (si allegano foto) e lo stato di evidente abbandono sia degli spazi esterni che dell'interno.

Eventuali DICHIARAZIONI DELLE PARTI PRESENTI e/o DEL C.T.U.

Il CTU ha eseguito il rilievo grafico e fotografico dei luoghi riscontrando difformità rispetto alle risultanze catastali: ampliamento al piano terra con accorpamento del locale tecnico e cambio destinazione d'uso al piano 1° mansardato (da soffitta a residenziale), senza titoli. Le utenze risultano disattivate.

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 1° luglio 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:

Sarà necessario procedere allo sfalcio e alla pulizia del giardinetto per evitare il proliferare di animali e loro deiezioni, peraltro già presenti.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 15:40 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto dalla sottoscritta e dal CTU,

[Signature]

Il Custode
Il CTU
[Signature]