VERBALE DI SOPRALLUOGO

Tribunale Ordinario di Roma

Procedura Esecutiva RGE n. 1200/2023

G.d.E. Dott Romolo Ciufolini

Creditore Procedente:

Debitore:

_

Il giorno 17 (diciassette) del mese di gennaio dell'anno 2025 alle ore ..16.00..... in Roma, ~~Via Pietro Cardella n. 24~~ PIAZZA MONTE BALDO N10, sono presenti:

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

-Il CTU Arch. Pierluigi Trifilio

- ..... nata a ..... il ..... residente in ..... C.F. ..... identificato con ..... n. ..... debitrice esecutata ..... nata a ..... (.....) residente in ..... in qualità di coniugato con identificato

la debitrice esecutata, è stata avvertita dal Custode mediante raccomandata A/R n. inviata il che da un controllo sul sito di Poste Italiane risulta consegnata con successo in data .L'accesso odierno è finalizzato ad effettuare da parte del Custode Giudiziario il sopralluogo presso l'unità immobiliare sita in Roma (RM), Piazza Monte Baldo n. 10 censita al Catasto Fabbricati di Roma (RM) al foglio 276, p.lla 271,

sub. 503, CAT c/1, p. T, classe 5, consistenza Mq 18 totale: 21 mq totale escluse aree scoperte rendita catastale euro 872,92 oggetto della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe.

Il Custode, così come previsto dall'ordinanza di nomina del 27 novembre 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~~ SOCIETÀ

, con sede in

Inoltre nel Registro delle Imprese di ROMA C.F. e P.IVA.

CONDUTTORE (conduttore - debitore esecutato) ~~in assenza~~/in forza di regolare contratto di locazione stipulato in data 02/11/2022 e registrato in data 02/11/2022 al n. , di cui si esibisce/~~non si esibisce~~ copia.

Il Signor _ (usufruttuario) in merito al rapporto di locazione in corso dichiara quanto segue:

il canone di locazione viene corrisposto direttamente al medesimo , in quanto usufruttuario, e afferma pertanto che non deve essere corrisposto alla procedura essendo pignorato il diritto di nuda proprietà e non anche il diritto di usufrutto

Il Custode concorda con l'occupante l'immobile Signor/a _____ che il MARTEDÌ 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 _____

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

trattasi di un locale negozio adibito ad agenzia immobiliare, che si trova in discreta condizioni

Le parti rilevano quanto segue:

il CDV richiede alla debitrice esecutata di produrre copia della documentazione che occorre per la redazione della PERIZIA, la debitrice esecutata si riserva di produrre entro 20 (venti) giorni detta documentazione

La debitrice

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 22 aprile 2025 alle ore 12,30.

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 16:53, completate le operazioni di sopralluogo, viene chiuso il presente verbale la cui copia viene inviata tramite mail/pec all'indirizzo_

Roma, lì 17/01/2025

Il Custode

Notaio Cristiano Cavicchioni

Il C.T.U

Il CTU Arch. Pierluigi Trifilio

la debitrice esecutata