ALLEGATO [8]

VERBALE DI SOPRALLUOGO

,

Tribunale Ordinario di Roma

Procedura Esecutiva RGE n. 99/2024

G.d.E. Dott. Romolo Ciufolini

Creditore Procedente

Debitore: sig

,

Il giorno 21 (ventuno) del mese di marzo dell'anno 2025 alle ore 12,00 ... in Roma, Via Valle dei Fontanili n. 32, sono presenti:

-il Notaio Emilio Rummo, nella qualità di Custode Giudiziario del compendio pignorato;

-il CTU Ing Roberto Villa;

- sig., assente

I debitori esecutati, sono stati avvertiti dal Custode mediante raccomandata A /R n. inviata il consegnata in data

L'accesso odierno è finalizzato ad effettuare da parte del Custode Giudiziario il sopralluogo presso beni immobili siti in Roma (RM), Via Valle dei Fontanili n. 32 e precisamente:

- **Locale autorimessa censito al Catasto Fabbricati di Roma (RM) al foglio 197, p.lla 1796, sub.15, cat C/6, mq. 16, piano terzo interrato, interno 12, rcl Euro 98,33;**

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19797094711d33033f4115ac539cd594e0

- 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 dal Signor(a) debitore

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19797094711d33033f4115ac639cd594e0

_____ (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 Signor(a) _____ che il venerdì 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:

Firmato Da: VILLA.ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19797094 71d33033f4115ac539cd594e0

- -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
- **Locale autorimessa censito al Catasto Fabbricati di Roma (RM) al foglio 197, p.lla 1796,sub.26, cat C/6, mq. 16, piano terzo interrato, interno 22, rcl Euro 98,33;**

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

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19797094711d33033f4115ac539cd594e0

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(a) _____.

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____ (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:

_____

_____

_____

_____

_____

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19797094 71d33033f4 15ac639cd594e0

Il Custode concorda con l'occupante l'immobile Signor(a) _____ che il VENERDÌ 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

I predetti immobile risultano essere siti in un Condominio e l'Amministratore è il Sig. _____ con studio in _____

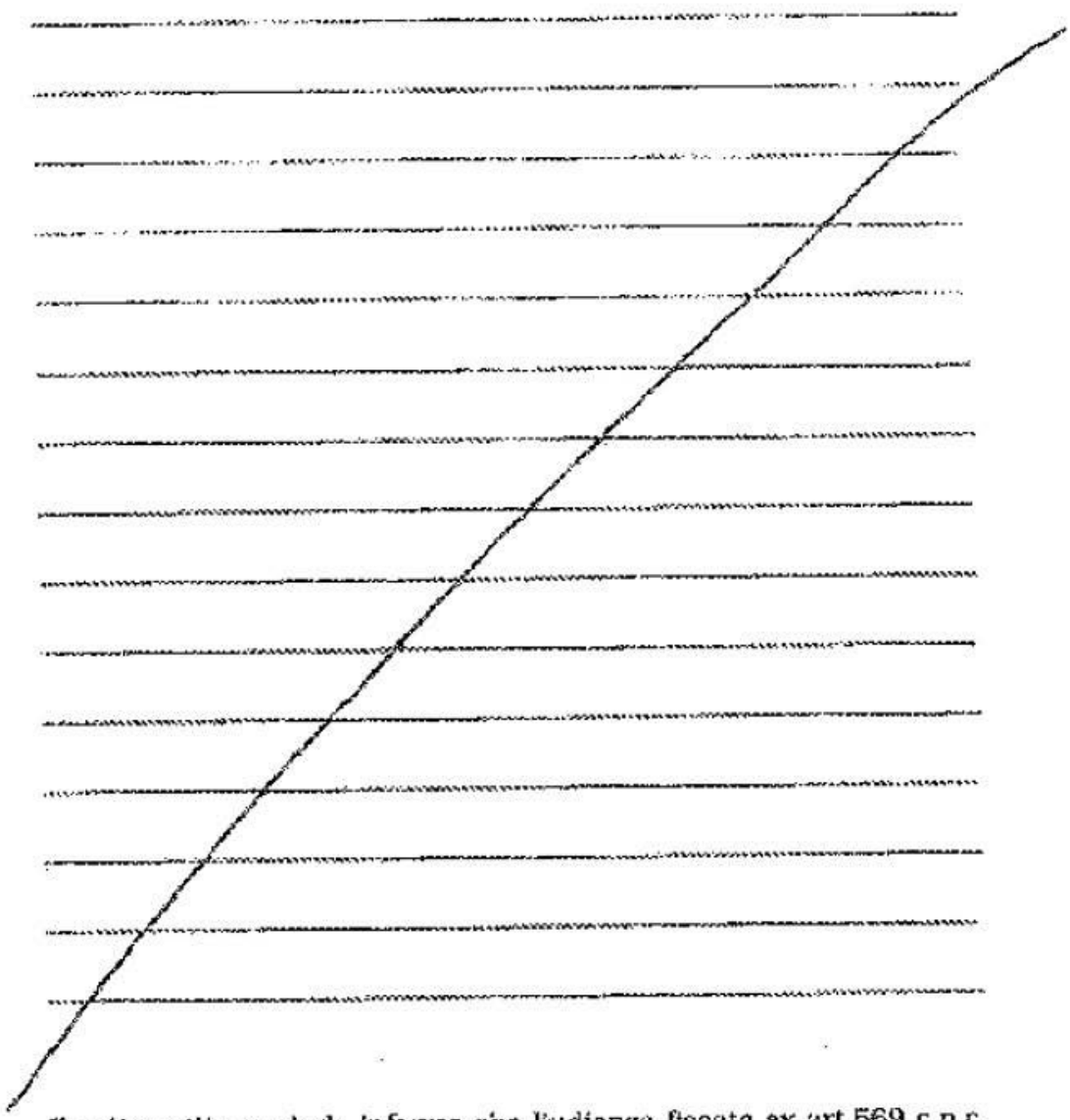
In merito alle condizione degli immobili il Custode rileva quanto segue:

normale in relazione all'uso ha
Attualmente è vuoto, l'int 2,
mentre l'int 2 è attualmente
occupato da beni del sig

Le parti rilevano quanto segue:

nulla

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 197970947 1d33033f4 15ac539cd594e0



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 23 settembre 2025 alle ore 10.00.

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);

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19797094 71d33033f4415ac639cd594e0

Alle ore 12:20, completate le operazioni di sopralluogo, viene chiuso il presente verbale la cui copia viene inviata tramite mail/pec all'indirizzo

Roma, li 21/03/2025

Il Custode
Notaio Emilio Rummo

Il C.T.U
Ing Roberto Villa

Occupante

Firmato Da: VILLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 197970947 1d33033f4 15ac539cd594e0