

Tribunale di Roma
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Scolaro
RGE 975/20

Verbale di sopralluogo del 7.5.2025

(Via A. Saetta n. 3)

Il giorno 7.5.2025 alle ore 16 la sottoscritta, quale Custode Giudiziario, si è recata insieme all'esperto stimatore, Arch. Pierluigi Trifilio, presso il compendio immobiliare pignorato, così come descritto nel pignoramento immobiliare:

"Piena proprietà nel Comune di Roma di abitazione di tipo civile in Via Antonino Saetta n. 3 ed autorimessa in Via A. Saetta n. 9, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue: foglio 1001, particella 595, subalterno 9, categoria A/2 (l'abitazione); foglio 1001, particella 595, subalterno 31, categoria C/6 (l'autorimessa).

Si precisa di aver comunicato il presente sopralluogo tramite comunicazioni via pec ai legali della Sig.ra Anna Bettinelli in data 8.4.2025 e 5.5.2025, comunicando l'incarico conferito e la necessità del presente accesso.

All'interno dell'immobile pignorato la sottoscritta ha rinvenuto la presenza di *ella Sig.ra*
nato ;

codice fiscale

identificato a mezzo di

(1) residente in Roma,

La sottoscritta ha reso edotto al *Sig. 20* dei poteri e delle funzioni a lei conferite, rilasciando copia dell'ordinanza di nomina quale Custode Giudiziario ed ha comunicato la data della udienza fissata per il giorno 5.11.2025 alle ore 10 per l'eventuale emissione dell'ordinanza di vendita del compendio pignorato.

Ha fatto presente al *Sig. 20* che in ogni caso non deve

in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del Custode e che, se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore, la sottoscritta relazionerà il Giudice; che, una volta fissata la vendita del cespite, l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti, ed ha quindi invitato *le Sig. 2* alla massima collaborazione, risultando espresso dovere della sottoscritta segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti, tali da rendere difficoltosa la visita del bene, per gli opportuni provvedimenti e quindi nei giorni preventivamente concordati, dovrà farsi trovare presso il bene staggito per consentirne la visita agli eventuali offerenti.

4 Sig. 20

dichiara di rendersi, pertanto, disponibile a far

accedere la sottoscritta Custode ed eventuali suoi delegati, nonché gli eventuali interessati all'acquisto, previo telegramma o comunicazione almeno tre/cinque giorni prima:

pec/mail *rate*

recapito telefonico n.

La sottoscritta ha, quindi, chiesto a quale titolo detiene l'immobile pignorato e chi occupi effettivamente il compendio pignorato e lo stesso ha riferito che l'immobile è nel possesso *della Sig. 20*

in forza di contratto di

registrato in data

La sottoscritta ha quindi invitato il Sig. 20

ad effettuare il

pagamento delle somme, eventualmente corrisposte al debitore esecutato, a far data dalla data del pignoramento in favore della procedura esecutiva, secondo le modalità indicate dal sottoscritto Custode.

Ha, quindi, reso edotto il conduttore (o l'occupante *sine titolo*) del compendio immobiliare pignorato che tale sua condizione sarà segnalata al Giudice dell'Esecuzione, invitandolo nel contempo a giustificare il possesso del compendio pignorato, facendo pervenire alla

sottoscritta, entro cinque giorni da oggi, copia del relativo contratto e che, qualora lo stesso non sarà esistente ovvero non sarà opponibile alla procedura, si procederà alla liberazione immediata dell'immobile.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, la sottoscritta ha richiesto al Sig. ^{de} *20*

se il compendio pignorato necessiti di opere di urgente manutenzione ed il nome dell'Amministratore di Condominio *Scam*.

La sottoscritta ha, quindi, ispezionato il compendio pignorato per verificarne la corrispondenza dello stesso alla descrizione contenuta nell'atto di pignoramento e le condizioni attuali; a tal

fine rileva che l'immobile è composto da *nto con inguine del arco 1/3*

*zoggiano con angolo attivo e passivo ampio
camere da letto e bagno con finiture e stucchi
gusto. A logg
pughe ne conducono
Baf al piano 1, i colori profumati e confine con 6 e 4, con graf
di e 2 e 1 que di
presente con 1 e 1 e 1
pughe ne conducono
vib.*

27
di Sig. *20* dichiara che non vi sono cantine, posti auto, box o soffitte.

Si allega modulo informativo per la parte esecutata e/o comproprietaria e/o occupante, di cui una copia viene consegnata a

2
Del che è verbale, che letto, si conferma e si sottoscrive.

Roma, 7.5.2025

Custode Giudiziario Avv. Luciana Forte

Luciana Forte

Arch. Pierluigi Trifilio

P. Trifilio

Sig. *20*

① fig. 20
il piano

c.f.
identificabile con C.I.M.
- scesl.

reintegrare in

② Contratto per le opere di 3 anni e successi
dal 1.2.2023 al 31.1.2026 progetto di abilita
di due anni, relativamente all'immobile in
vie A. Scette n. 1/3 int. 5 piano I (foglio 1001,
part. 595, sub 5) tra la fig. 20

e la fig. 20

alla fig. 20

) per un canone mensile di
€ 200,00 che verranno entro le 5 ore ogni mese
Il deposito contrattuale di € 1.400,00 versato
alla fig. 20

In data 1.2.2018 era stato stipulato tra le
stesse parti un contratto di locazione ad uso
abitativo convenzionato e successi dal 1.2.2018
al 31.1.2021, prorogabile di altri due anni per
€ 600,00 mensili, con deposito contrattuale
di € 1.200,00 versato alla fig. 20