

TRIBUNALE DI ROMA

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n.° 599/2024

Giudice dell'esecuzione Dott. R. Ciufolini

Creditore procedente:

Special Gardant S.p.a per Donatello SPV Srl

Debitore: ***

VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 9/05/2025

Il giorno 9/05/2025 alle ore 16:30 in Roma (RM), presso il
compendio pignorato nella procedura in oggetto, sito in **via di**
Casal Selce n. 423, e precisamente:

- **locale commerciale** posto **al piano T con annessa corte esclusiva**

censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio

340, part. 482, sub. 3, z.c. 6, Via di Casal Selce n. 423 piano T,

cat. C/1, cl. 8 cons. 200 mq- superf. cat 255 mq , r.c. € 4.834,04

sono convenuti il dott. Danilo Napoli, custode giudiziario

nominato dal G.E. e l'esperto estimatore Arch. Claudia Zeppa,

nonché la signora ***

, nata a ***

il

, c.f.

identificata a mezzo

el

la quale interviene quale

comproprietaria non esecutata per la quota di ¼ e dichiara che

il bene è attualmente nella detenzione della ***

n forza

di contratto di locazione originariamente sottoscritto con la

in data 11/05/2014,

con decorrenza dal 1/05/2014 al 31/04/2020 rinnovabile per

altri 6 anni, al canone annuale di € 30.000,00, € 2.500,00

mensile, registrato presso l'ufficio DPRM1 UT Roma 3 -

Settebagni, anno 2014 al n. 3183 serie 3T e, da ultimo, in data

16/06/2020 (registrazione della proroga), contratto ceduto alla

in forza di contratto di cessione di ramo d'azienda a

rogito Notaio Tullio Cimmino in data 19/01/2016 rep. 81720

depositato il successivo 1/02/2016 con prot. RM 2016-36575;

il signor

, nato a

il

, c.f.

identificato a mezzo

il quale interviene quale co-amministratore

della

con sede

c.f.

e P.Iva

pec

tel

mail

Come da comunicazione già inviata, il conduttore è stato

informato di dover versare i canoni di locazione sul conto del

tribunale, limitatamente alle quote pignorate.

Il custode illustra sinteticamente i compiti di custodia allo stesso

conferiti e quelli del delegato alla vendita che verrà nominato al

momento dell'emissione dell'ordinanza di vendita.

Invita inoltre la parte esecutata, ove non lo abbia già fatto, ad

eleggere il domicilio presso la Cancelleria del Tribunale, come da

	invito contenuto nell'atto di pignoramento, dichiarando la	
	residenza presso uno dei Comuni del circondario del Tribunale	
	che procede o, in alternativa, costituendosi in giudizio a mezzo di	
	un difensore, anche al solo fine della ricezione delle notifiche di	
	tutti gli atti successivi. In mancanza, come noto, tutte le notifiche	
	verranno effettuate in Cancelleria, anche a mezzo pec, e il	
	debitore potrebbe non venire a conoscenza delle successive	
	evoluzioni della procedura esecutiva (ivi compresa	
	l'aggiudicazione, il trasferimento e il riparto del prezzo tra i	
	creditori) fino alla sua definizione.	

	I signori _____ ricevono e sottoscrivono per	
	consegna il documento dattiloscritto denominato "Informativa	
	per la parte esecutata" contenente delucidazioni circa i rimedi	
	processuali a disposizione per evitare la vendita dei beni	
	pignorati all'asta (conversione del pignoramento, sospensione ex	
	art. 624 bis c.p.c, accordo di composizione della crisi, estinzione	
	della procedura in contestuale alla vendita del bene etc.) e	
	specifica elencazione degli obblighi di collaborazione nascenti	
	dalla procedura esecutiva.	
	Tale informativa costituisce solo un ausilio per la comprensione	
	dei possibili rimedi atti ad evitare la prosecuzione del	
	procedimento espropriativo.	
	E' comunque onere del debitore esecutato prendere espressa	
	visione delle norme rivolgendosi, per una migliore comprensione	

delle stesse, ad un professionista qualificato anche per eventuali
azioni di riduzioni del pignoramento (qualora il valore di più beni
pignorati sia esorbitante rispetto al credito azionato) e/o
opposizioni ex art. 615 c.p.c., quest'ultime da proporsi, prima
che venga disposta la vendita o l'assegnazione, tutte le volte in
cui si assuma l'impignorabilità dei beni o si lamenti
l'insussistenza del diritto dei creditori a procedere per fatti già
verificatasi alla data di emanazione dell'ordinanza di vendita
ovvero assegnazione (ad esempio, pagamento del debito o
caducazione, per fatto sopravvenuto, del titolo esecutivo).

Il signor *** dichiara di essere disponibili a
collaborare con la procedura mettendosi a disposizione del
custode per le eventuali visite successive alla pubblicazione
dell'avviso d'asta, visite da concordarsi a mezzo contatto
telefonico al seguente numero: *** o a
mezzo mail all'indirizzo ***

e comunque dando disponibilità a far effettuare le visite almeno
un giorno a settimana ove se ne faccia richiesta.

Il signor *** dichiara che l'immobile non fa parte
di un Condominio. Con riferimento alle spese di riscaldamento
dichiara altresì che l'immobile è dotato di impianto e split.

Si procede quindi a visitare il bene pignorato e le relative
pertinenze, verificando, insieme all'esperto estimatore, che lo
stesso risulta essere così composto: *l'intero locale commerciale è edibito*

ed uso ristorante composto da sala e "L", con zone cucine, servizi, corti esterne in parte con gazebo e pergole di proprietà del conduttore, il tutto sarà individuato e descritto nell'elaborato peritale dell'esperto stimatore, il quale rileva le consistenze e le finiture del compendio oggetto di procedura.

Le condizioni d'uso sono *buone*. Gli impianti sono *effettivi*:

All'interno sono/non sono presenti arredi *interamente di proprietà del conduttore* e vi sono/non vi sono animali.

Si avvisa, inoltre, che, ai sensi dell'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione, il debitore potrà chiedere di sostituire all'immobile pignorato una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e a quelli intervenuti, comprensiva di interessi e spese, oltre quelle di esecuzione.

L'istanza dovrà essere depositata presso la cancelleria del Giudice unitamente al versamento di una somma pari ad 1/5 (o di 1/6 per le procedure instaurate successivamente al 13/02/2019) del credito del precedente e degli intervenuti, dedotti gli eventuali versamenti effettuati di cui deve essere fornita prova documentale, il tutto come meglio illustrato nella "Informativa per la parte esecutata", consegnata in data odierna e sottoscritta per accettazione.

Come da verbale di nomina già inviato, il custode è quindi giuridicamente immesso nel possesso del bene dal G.E. limitatamente alla quota del debitore che manterrà la sola

detenzione del bene fino all'udienza di emissione dell'ordinanza di vendita in cui dovrà essere sentito in merito ai presupposti che legittimano dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c., udienza alla quale sarà quindi suo interesse partecipare.

A tal riguardo il debitore è diffidato dal concedere in uso, abitazione, comodato, affitto o a qualsiasi altro titolo il bene o parte di esso a persone diverse da quelle oggi identificate o indicate come con lui residenti.

Si comunica che il G.E. ha fissato la prossima udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno **21/10/2025 alle ore 11:00.**

Il debitore esecutato e gli occupanti il bene:

A) non dovranno in alcun modo ostacolare l'attività degli ausiliari e dovranno permettere l'accesso e la visita dell'immobile;

B) dovranno consegnare al Custode Giudiziario tutti i canoni percepiti, derivanti da un contratto di locazione dell'immobile oggetto dell'esecuzione, a far data dall'atto di pignoramento, in quanto somme spettanti ai creditori;

C) dovranno mantenere e conservare adeguatamente il bene, segnalando al custode eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;

D) dovranno, ai sensi dell'art. 593 c.p.c., redigere e consegnare al custode giudiziario il conto della gestione dell'immobile che si intende richiesta con la consegna della presente informativa;

E) dovranno provvedere alla liberazione dell'immobile entro la data

che verrà comunicata dal custode, all'esito dell'udienza di emissione dell'ordinanza di vendita e comunque prima della conclusione della procedura esecutiva.

In caso di mancata osservanza degli obblighi sopra enunciati, il Giudice delle Esecuzioni potrà revocare l'autorizzazione ad abitare l'immobile e disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

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

Verbale chiuso alle ore 18:15
