

TRIBUNALE DI ROMA

IV SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n.° 678/2023

Giudice dell'esecuzione Dott. R. Ciufolini

Creditore procedente:

contro

VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 11.03.2025

Il giorno 11.03.2025 alle ore 10:00 presso il compendio
pignorato in Comune di Roma, così descritto

Per la quota dei 38/120

1) Porzione immobiliare in Comune di Roma, **via Germano**

Sommeiller n. 40, e precisamente:

- **area urbana** al **piano T** di mq 140;

Censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio

511, part. **46**, sub. **502**, via Germano Sommeiller n. 40 piano T

cat. F/1, cons. 140 mq.

2) Porzione di fabbricato in Comune di Roma, **via Germano**

Sommeiller n. 42, e precisamente:

- **magazzino - locale deposito** al **piano T** (catastalmente

S1) di mq 254;

Censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio
511, part. **46**, sub. **501**, z.c. 2, via Germano Sommeiller n. 42
piano S1, cat. C/2, cl. 6, cons. 254 mq, superf. cat. 288 mq,
r.c. € 2.885,96.

1/1 della Piena proprietà

3) Porzione di fabbricato in Comune di Roma, **via Germano
Sommeiller n. 42**, e precisamente:

- **locale soffitta al piano 5**, contraddistinto con l'int. **3**,
di mq 30;

Censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio
511, part. **46**, sub. **509** z.c. 2, via Germano Sommeiller n. 40
int. 3 piano 5, cat. C/2, cl. 7, cons. 30 mq, superf. cat. 35 mq,
r.c. € 396,64

sono comparsi l'avv. Angela Maria Lorena Cordaro quale custode
giudiziario e l'Arch. Marco Longo quale esperto stimatore,
ausiliari nominati dal G.E., nonché

Il/la signor/i ***

ata/o a ***

codice fiscale ***

identificata a mezzo ***

con scadenza ***

la/il quale dichiara di essere proprietaria/detentore in forza di

titolo di

DEL DEFE 3 -

12/04/12
SALVAMENTO CORTE PUNTO DI APPoggio PER LA RICHIESTA
VI SFO CHE LA SPOSA E' PROPRIETARIA DELL'APPARTAMENTO SOTTOFANTO
DA CINQUE TRE MESI, IN FORZA DI CONTRATTO DURA VERBALE GRATUITA
PER GLI ALLOGGI PENSIONI

identificato/a a mezzo ***

con scadenza al //

il/la quale dichiara

che i BENI 1 e 2 sono nella RISPON-
SABILITA' ANCHE DELLA SIGNORA

E, PER QUANTO RIGUARDA, ANCHE DALLA

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.

Il signor/

riceve, e sottoscrive per accettazione consegna, documento dattiloscritto denominato "Informativa per la parte esecutata" contenente delucidazioni circa i rimedi processuali a disposizione per evitare la vendita all'asta (conversione del pignoramento, sospensione ex art. 624 bis c.p.c, accordo di composizione della crisi ed estinzione della procedura in contestuale alla vendita del bene) 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.

È 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).

La signora dichiara di essere disponibile 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 numero AVVOCATO COSTO 180
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/La signor^{***} la

dichiara/no che l'immobile fa parte non fa parte di un Condominio il cui amministratore è il signor^{***}

con studio in

x

mail

dichiara/no che l'immobile fa parte/non fa parte di un Consorzio denominato

il cui amministratore è il signor

con studio in

tel

fax

mail

Dichiara/no dover/non dover corrispondere oneri condominiali

per € 47,00 circa a quota per il locale in cui

3 IN 1 è la soffia

Con riferimento alle spese di riscaldamento dichiara/no altresì

che:

l'appartamento è/non è dotato di impianto autonomo

si corrispondono oneri mensili per €

Si procede quindi a visitare l'immobile e le relative pertinenze,

verificando, insieme all'esperto estimatore, che lo stesso risulta

essere così composto da:

BENE 1 e 2 come da perizia e rilievo fotografico
del perito.

il tutto sarà individuato e descritto nell'elaborato peritale

del CTU incaricato.

Le condizioni d'uso sono

BENE 1 e 2 in uso, con infil
trazioni e vento di tramontana risultanti

Gli impianti sono

All'interno sono / non sono presenti arredi

e vi sono / non vi sono animali

L'esperto stimatore rileva le consistenze e le finiture del
compendio oggetto di procedura.

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 procedente 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 dei beni fino all'udienza di emissione dell'ordinanza

di vendita in cui dovrà essere sentita 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 prima udienza per il giorno

13

.05.2025 alle ore 9:30.

Il debitore esecutato e gli occupanti il bene, intendendosi per occupante chiunque utilizzi l'immobile e quindi non solo l'esecutato e i suoi familiari, ma qualunque altro soggetto occupi e/o abbia la detenzione dell'immobile, indipendentemente dal rapporto che intercorre con il debitore

A) non dovranno in alcun modo ostacolare l'attività del Custode e dell'Esperto e dovranno permettere l'accesso e la visita dell'immobile;

B) dovranno, nelle more della procedura, saldare regolarmente le spese condominiali;

C) 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;

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

E) 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;

F) 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.
