

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA D'AMBROSIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 745/2021



VERBALE DI SOPRALLUOGO DI IMMOBILE

In data 15.6.2022 alle ore 16.30 circa, il sottoscritto Avv. Giovanna Sebastio, nella qualità di custode giudiziario della procedura esecutiva emarginata in premessa attesta quanto segue:
-ha in precedenza invitato e comunicato alla parte esecutata avviso di sopralluogo sull'immobile pignorato a mezzo raccomandata a/r e successivamente rinviato alla data odierna a mezzo pec per il tramite del legale della parte esecutata avv. Alfonso Gentile;
-in detta data e ora procede all'esecuzione del prescritto sopralluogo, disposto dal Giudice dell'Esecuzione, mediante tentativo di accesso nella unità immobiliare pignorata ubicate in Roma in Via Guglielmo Rondelet 151 iscritta al NCEU di Roma al foglio 889, part. 2115, sub. 5, cat. A/2 rendita cat. Euro 976,10

E' altresì presente l'esporto stimatore nominato Arch. Giulio Romoli

All'interno delle predette unità immobiliari, oggetto della presente procedura, l'esponente ha rinvenuto persona qualificatasi come

il NATA A
e residente in VIA
ASTE GIUDIZIARIE.IT
_____ identificato a mezzo
di CARTA DI IDENTITA' n. _____ rilasciata da
_____ in data _____ il quale ha dichiarato di
occupare la predetta unità immobiliare a titolo di PROPRIETARI DEBITORE
ESECUTATA - NONCHE' IL SIG.
NATO A IL _____ e residente in _____
_____ identificato
_____ di mezzo di PATENTE DI GUIDA n. _____
Rilasciate dalla _____
con _____ L'interessato non ha _____
in tu obbligo di _____ in altre date viene rinvenute _____
mate a _____ ed in _____

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, il custode delegato ha chiesto all'occupante/debitore esecutato se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione o se fossero deliberate od in

abitare l'immobile a titolo di ospitalità propria
e di amicizia con il nip.

Il nip.
Stato Unghie

di chiedere gli esenti regolati

in nome di eredità copie del verbale di separazione



corso di deliberazione spese condominiali straordinarie, e l'occupante dichiara quanto segue

Non risultano opere di manutenzione straordinaria
regenti e comunque non da imputare a me e
in condominio

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

L'occupante viene ammonito in ordine al **dovere di tempestiva informazione** gravante su di lui nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E., per adottare i provvedimenti del caso;

Il custode procede a ispezionare il **compendio pignorato, insieme all'Esperto Stimatore designato**, per verificarne:

a) l'apparente rispondenza dello stato dei luoghi e dei locali alle risultanze e planimetrie della documentazione in atti (descrizione nel pignoramento immobiliare e relazione notarile sostitutiva ed allegati);

b) le condizioni attuali dei locali che ~~corrispondono~~ non corrispondono a quelle indicate in atti in quanto il suite immobiliare risulta di fatto fruibile in
tre parti, una abitata dall'occupante, opp. rivenduta,
mentre una diversa distribuzione sugli spazi interni e
solo senza una diversa distribuzione delle finestre nelle
facciate

Il sottoscritto custode delegato ha nuovamente comunicato e notificato, anche consegnandone copia controfirmata per accettazione unitamente al presente atto, i seguenti atti e documenti:

- copia del provvedimento di nomina del 12-13 aprile 2022;
- Informativa occupante;

altresi avvisando il debitore esecutato di ogni obbligo ad esso incombente come per legge e come previsto nell'ordinanza del G.E., con invito ad adempiervi senza frapporre ostacoli di sorta, **altresi dandogli comunicazione della prossima udienza del 15.11.2022 ore 15.00 fissata ex art. 569 c.p.c.** innanzi al Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa D'Amborsio** del Tribunale di Roma, Viale Giulio Cesare, n.54 b, primo piano, sezione esecuzioni immobiliari, **al quale è invitato a partecipare** per l'esame della perizia estimativa dell'immobile e per l'eventuale pronuncia del provvedimento autorizzativo della vendita;

Sono altresì presenti all'accesso:

- a) ARCH FRANCESCA LORETTI in qualità di collaboratrice
b) dell'esperto stimatore
c) _____

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il Custode Giudiziario rende edotto il debitore esecutato/l'occupante:

- 1) che egli in forza della procedura esecutiva è divenuto mero detentore della unità immobiliare pignorata;
- 2) 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 partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;
- 3) Che ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nei termini di cui all'art. 495 c.p.c.

La sig.ra FSibilee Estratto per riassunto
 del Registro degli atti di matrimonio del quale risulta
 che i coniugi hanno ottenuto autorizzazione alla separazione
 dal Tribunale di _____

Il sig./sig.re _____ consente l'accesso all'interno della prescritta unità immobiliare pignorata e si dichiara disponibile a consentire le eventuali visite alle persone che siano eventualmente interessate al loro acquisto. Dichiaro in ordine alla amministrazione di condominio, l'immobile non è in condominio per essendo inserito in edificio con più unità abitative (nelle tre famiglie)

Il Custode si impegna a render conto – attraverso apposita informativa – al Giudice dell'Esecuzione circa il predetto accesso effettuato in data odierna.

Alle ore 17.45 viene letto, confermato, sottoscritto e chiuso il presente verbale.

Il debitore esecutato/occupante

Esperto Stimatore

Arch. Giulio Romoli

Il Custode

Avv. Giovanna Sebastio

ARCH. FRANCESCA LORETI
Francesca

Giovanna Sebastio

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA BISCEGLIE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 745/2021

VERBALE DI SOPRALLUOGO PERIODICO DI IMMOBILE

In data 15.11.2023 alle ore 9.30 circa, il sottoscritto Avv. Giovanna Sebastio, nella qualità di custode giudiziario della procedura esecutiva emarginata in premessa attesta quanto segue:
-ha in precedenza invitato e comunicato alla parte esecutata avviso di sopralluogo sull'immobile pignorato a mezzo raccomandata a/r;
-in detta data e ora procede all'esecuzione del prescritto sopralluogo, disposto dal Giudice dell'Esecuzione, mediante tentativo di accesso nella unità immobiliare pignorata ubicata in Roma in Via Guglielmo Rondelet 151 iscritta al NCEU di Roma al foglio 889, part. 2115, sub. 5, cat. A/2 rendita cat. Euro 976,10

E' altresì presente l'esporto stimatore nominato Arch. Giulio Romoli

All'interno delle predette unità immobiliari, oggetto della presente procedura, l'esponente ha rinvenuto persona qualificatasi come nata a
il e res. in

di carte di identità n. _____ identificato a mezzo _____ rilasciata da _____ in data _____ il quale ha dichiarato di

occupare la predetta unità immobiliare a titolo di comproprietario esecutato, nata a
il e res. in

identificata e munita di PATENTE di guida n. _____

il sc. il
L'immobile risulta frazionato di fatto in tre suite distinte ed abitate ad appartamento ad uso abitativo

5 sig. 21 dichiarando di
offrire debitori esecutati e di occupare gli stessi a titolo personale e ciascuno due porzioni distinte e tenute legalmente separate.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la **cura, la conservazione e l'amministrazione** dell'immobile pignorato, il custode delegato ha chiesto all'occupante/debitore esecutato se il compendio pignorato necessitasse di **opere di urgente manutenzione o se fossero deliberate od in corso di deliberazione spese condominiali straordinarie**, e l'occupante dichiara quanto segue

Non esiste condanno, ma di una spesa urgente da realizzare.

L'occupante viene ammonito in ordine al **dovere di tempestiva informazione** gravante su di lui nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso;

Il custode procede a ispezionare **il compendio pignorato, insieme all'Esperto Stimatore designato**, per verificarne:

- a) l'apparente rispondenza dello stato dei luoghi e dei locali alle risultanze e planimetrie della documentazione in atti (descrizione nel pignoramento immobiliare e relazione notarile sostitutiva ed allegati);
- b) le condizioni attuali dei locali che ~~corrispondono/non corrispondono~~ a quelle indicate in atti in quanto *r. e r. pignoramento su distrette unite immobiliari*

Il sottoscritto custode delegato ha rinnovato alla parte debitrice l'esistenza degli oobblighi essa incumbenti come per legge e come previsto nell'ordinanza del G.E., con invito ad adempiervi senza frapporre ostacoli di sorta, **altresì dandogli comunicazione della prossima udienza del 21.2.2024 ore 11.00 fissata ex art. 569 c.p.c.** innanzi al Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Bisceglie** del Tribunale di Roma, Viale Giulio Cesare, n.54 b, primo piano, sezione esecuzioni immobiliari, **al quale è invitato a partecipare** per l'esame della perizia estimativa dell'immobile e per l'eventuale pronuncia del provvedimento autorizzativo della vendita;

Sono altresì presenti all'accesso:

- a) _____
- b) _____
- c) _____

Il Custode Giudiziario rende edotto il debitore esecutato/l'occupante:

- 1) che egli in forza della procedura esecutiva è divenuto mero detentore della unità immobiliare pignorata;
- 2) 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 partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;
- 3) ~~che ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nei termini di cui all'art. 495 c.p.c.~~

Il sig./sig.re _

~~consente l'accesso all'interno della prescritta unità immobiliare pignorata e si dichiara disponibile a consentire le eventuali visite alle persone che siano eventualmente interessate al loro acquisto. Dichiara in ordine alla amministrazione di condominio~~

Il Custode si impegna a render conto – attraverso apposita informativa – al Giudice dell'Esecuzione circa il predetto accesso effettuato in data odierna.

Alle ore 10,30 viene letto, confermato, sottoscritto e chiuso il presente verbale.

Il debitore esecutato/occupante

Esperto Stimatore

Arch. Giulio Romoli

Il Custode

Avv. Giovanna Sebastio

Giovanna Sebastio