

TRIBUNALE DI ROMA

IV SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n.° 1422/2022

Giudice dell'esecuzione Dott. R. Ciufolini

Creditore procedente:

[REDACTED]

Debitori:

[REDACTED]

## VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 15.07.2024

Il giorno 15.07.2024 alle ore 15:30 in Roma (RM), presso il  
compendio pignorato nella procedura in oggetto sito in **Comune**

**di Roma, via di Boccea n. 1294/D e n. 1294E**, e precisamente:

- **locale ad uso negozio** posto al piano terra

- **con annessa area di pertinenza.**

Il tutto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al  
foglio **174**, part. **513**, sub. **504** e **505** graffiati tra loro, z.c. 6, via  
di Boccea n. 1294/D e 1294/E piano T, cat. C/1, cl. 9, cons.194  
mq, superf. cat. tot. mq 269, r.c. € 5.450,48.

sono convenuti il sottoscritto avv. Angela Maria Lorena Cordaro  
quale incaricato del Notaio Roberto Taccone, custode giudiziario  
nominato dal G.E., e il Geom. Maurizio Zaccardini, esperto  
stimatore nonché

il signor [REDACTED], nato [REDACTED],

nato a (-) il [redacted] c.f. [redacted]

identificata a mezzo C.I./Pat. N. CA [redacted]

rilasciata da [redacted]

con scadenza al [redacted]

che interviene quale proprietario e dichiara che i beni sono/non sono attualmente nella disponibilità

DE LA [redacted], C.F. [redacted]

IN FORZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE COMPLESSIVA 6+6 DECORRENTE DAL 2016, AL CANONE nonch  la signora

nata a [redacted] il, c.f. [redacted] MISELA DI PADONNI,

identificata a mezzo C.I./Pat. N. E CHE E' CONTINUA BILE AL

rilasciata dal [redacted]

con scadenza al

che interviene quale

Il custode illustra sinteticamente i compiti di custodia allo stesso conferiti e quelli del delegato alla vendita che verr  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/La signor/a [REDACTED] riceve/vono, e sottoscrive/vono 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.

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/La signor [redacted] dichiara/~~no~~ di essere disponibile/i 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 [redacted] al numero [redacted] o a mezzo mail all'indirizzo [redacted]

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

Il/La signor [redacted] dichiara/~~no~~ che l'immobile fa parte/~~non~~ fa parte di un

Condominio il cui amministratore è il signor

con studio in

tel

fax

mail

Dichiara/no dover/non dover corrispondere oneri condominiali per €

Il/La signor

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

Consorzio il cui amministratore è il signor

con studio in

tel

fax

mail

Dichiara/no dover/non dover corrispondere oneri consortili per €

Si procede quindi a visitare il bene pignorato e le relative pertinenze, verificando, insieme all'esperto estimatore, che lo stesso risulta essere composto:

DUE ANPI, ROM



OUTRE ACCESSORI COPERTURA DI R-  
 CUCINA, DISIDRACANTO WC E ANTIBAGNO  
 E BAGNO PER IL PUBBLICO, ALTRE  
 COME ESCHUSATE SULLA QUALE IMBIBE  
 UNA SCA LA CHE DA' ACCESSI ALL'ABITAZI-  
 ONE AL PIANO SUPERIORI'



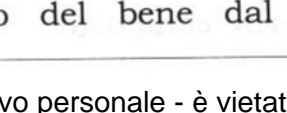
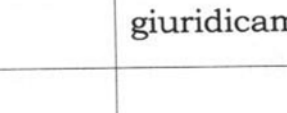
il tutto sarà individuato e descritto nell'elaborato peritale del CTU  
 incaricato.



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 prima udienza per il giorno **1/10/2024 alle ore 11:30.**

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.

