

VERBALE DI SOPRALLUOGO

.

Tribunale Ordinario di Roma

Procedura Esecutiva RGE n. 749/2022

G.d.E. Dott. Romolo Ciufolini

Creditore Procedente: Banca Nazionale del Lavoro Spa

Debitore Sig.

.

Il giorno 10 (dieci) del mese di luglio dell'anno 2023 alle ore

.....14.30 sono presenti:

-il Notaio Umberto Scialpi nella qualità di Custode Giudiziario del
compendio pignorato;

-Il CTU Arch Marco Romani

.....
.....
.....
.....

Il debitore esecutato, Sig.*** è stato avvertito dal
Custode mezzo pec del 16 giugno 2023, inviata all'Avv. Massimo
Sciortino.

L'accesso odierno è finalizzato ad effettuare da parte del Custode
Giudiziario il sopralluogo presso gli immobili ubicati in Roma, via
Rodolfo Livi n. 64 (appartamento) censito al Catasto dei Fabbricati di
Roma al foglio 111, particella 1454, subb. 5 e 9, z.c. 6, cat A/2, cl 7,
vani 3, int. 4 ed in via Rodolfo Livi 78 (box auto), censito al Catasto dei

Fabbricati di Roma al foglio 111, particella 30, z.c.6, cat C/6, cl. 15, mq. 20, piano S1, int.9.

Il Custode, così come previsto dall'ordinanza di nomina del 14.02.2023, provvede a mettere a conoscenza l'occupante e/o debitore delle seguenti circostanze: *“egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto “mero detentore” dell'unità immobiliare pignorata; 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 a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso; che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art.495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita”.*

Con l'odierno sopralluogo il Custode, nello specificare anche le altre attività oggetto della Custodia, precisa che, per il corretto svolgimento del suo incarico ed anche al fine di tutelare la dignità e la riservatezza di tutti i soggetti (debitori e occupanti), è richiesta la massima collaborazione da parte degli occupanti stessi, con l'avvertenza che anche il minimo impedimento verrà evidenziato al Giudice dell'Esecuzione al fine di prendere i necessari provvedimenti a tutela della procedura.

A questo punto il Custode prende atto che:

- **l'appartamento** è occupato dal

ed ivi residente.

_____ (conduttore - debitore esecutato) in assenza/in
forza di regolare contratto di locazione stipulato in' data
_____ e registrato in data _____, di cui
si esibisce/ non si esibisce copia.

Il Signor _____ in merito al
rapporto di locazione in corso dichiara quanto segue:

Il Custode concorda con l'occupante l'immobile Signor/a
*** _____ che il LUNEDÌ di ogni settimana
egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura.

Il Custode comunica che da questo mese le modalità di pagamento
del canone di locazione dovranno essere le seguenti:

-versamento del canone mensile come da istruzioni contenute nel
modulo predisposto dal Tribunale di Roma, che si allega alla

presente, da depositare entro il giorno 5 del mese, presso il Tribunale di Roma.

Copia del bonifico dovrà essere inviata a mezzo mail all'A.N.V.I. - Associazione Notarile per le Vendite all'Incanto - anvi@notariato.it.

In merito alle condizioni dell'appartamento il Custode rileva quanto segue:

l'immobile si presenta in pessime condizioni, privo di manutenzione, in uno stato di fatiscente e depresso, la coltaria non è funzionante, per cui è privo di riscaldamento e acqua calda sanitaria, le pareti presentano tracce evidenti di umidità; l'appartamento è privo di grondaie, lamiere e materiale di risulta in genere, sparsi ovunque al limite della vivibilità;

- il box auto è occupato dal

Signor/a ^{***} _____

(conduttore - debitore esecutato) in assenza/in

forza di regolare contratto di locazione stipulato in data _____ e registrato in data _____, di cui si esibisce/ non si esibisce copia.

Il Signor _____ in merito al rapporto di locazione in corso dichiara quanto segue:

Il Custode concorda con l'occupante l'immobile Signor/a _____ che il _____ di ogni settimana egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura.

Il Custode comunica che da questo mese le modalità di pagamento del canone di locazione dovranno essere le seguenti:

-versamento del canone mensile come da istruzioni contenute nel modulo predisposto dal Tribunale di Roma, che si allega alla presente, da depositare entro il giorno 5 del mese, presso il Tribunale di Roma.

Copia del bonifico dovrà essere inviata a mezzo mail all'A.N.V.I. - Associazione Notarile per le Vendite all'Incanto - anvi@notariato.it.

In merito alle condizioni del box auto il Custode rileva quanto segue:

in buono stato di manutenzione -

I predetti immobili risultano essere sito in un Condominio e ***
l'Amministratore è il Sig. QA *** con
studio in _____

Le parti rilevano quanto segue:

Il sottoscritto custode informa che l'udienza fissata ex art.569 c.p.c.
per l'emissione dell'ordinanza di vendita è prevista per il 30.01.2024
alle ore 11.30.

Il sottoscritto Notaio consegna:

- 1) al debitore, agli occupanti o ai comproprietari non debitori
apposito modello informativo scaricabile dal sito del Tribunale di
Roma (sez. modulistica);

2) il modulo contenente le modalità per i versamenti di bonifici sull'apposito c/c per le custodie, vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, presso l'Agenzia n.3 della Banca di Credito Cooperativo di Roma - Ambienti Giudiziari Roma.

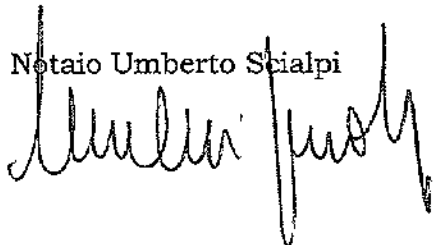
Alle ore 15,40, completate le operazioni di sopralluogo, viene chiuso il presente verbale la cui copia viene

inviata tramite mail/pec all'indirizzo _____

Roma, li 10 luglio 2023

Il Custode

Notaio Umberto Scialpi



Occupante

Il C.T.U

Arch Marco Romani

