

Avv. ALESSANDRO PAOLETTI
00193 Roma Piazza Adriana, 15
tel. 06 68803025 - fax 0668809416
e-mail ale_paoletti@tiscali.it
p.e.c.: alessandropaoletti@ordineavvocatiroma.org

TRIBUNALE DI ROMA
SEZ. IV CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 907/2022

G.E. Dott.ssa Stefania MEROLA

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 11 dicembre 2023, alle ore 10,00 io sottoscritto Avv. Alessandro Paoletti, Custode giudiziario nominato il 2/11/2023 dal Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Stefania Merola, nella procedura esecutiva RGE 907/2022, promossa da [redacted]

[redacted] nei confronti della sig. [redacted] mi sono recato presso l'immobile pignorato, sito in Roma, Via Andrea Arditì n. 50, dopo aver comunicato via mail e telefonicamente, la data di accesso al sig. [redacted] che risulta occupare l'immobile.

Le raccomandate inviate all'esecutata sono tornate al mittente con esito negativo/sconosciuta.

E' presente l'Esperto stimatore nominato, Geom. Maurizio Zaccardini.

È presente il sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e

residente in Roma, [redacted] identificato
a mezzo di carta d'identità n. [redacted]
Il sig. [redacted] occupa l'immobile senza
contratto/titolo da aprile 2021 -

Il [redacted] consente quindi l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento.

Il bene sottoposto ad esecuzione per la piena proprietà, risulta costituito da cespite facente parte del fabbricato in Roma Via Andrea Arditì n. 50 (pedonale) e nn. 40 e 56 (carrabili) e precisamente: - Appartamento sito al piano terra della scala A, distinto con il numero interno uno, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, terrazzo e corte di pertinenza esclusiva; - Posto auto coperto, sito al piano seminterrato, distinto con il numero interno dodici, della superficie di mq. 13 (tredici), - Locale cantina, sito al piano seminterrato, distinto con il numero interno sette, della superficie di mq. 4 (quattro).

A questo punto l'esperto stimatore inizia il sopralluogo dell'immobile sopra descritto verificando lo stato dei luoghi, effettuando altresì i rilievi metrici e fotografici dei beni.

Lo scrivente, esibisce il provvedimento di nomina e l'ordinanza ex art. 569 c.p.c. già trasmesso e consegna, altresì, l'informativa del Tribunale di Roma e consegna modulo BCC -

Si procede quindi con l'immissione in possesso dell'immobile, informando l'occupante, del

ruolo del custode e dei doveri connessi e lasciando l'occupante, ricorrendone i presupposti e per il momento, nella detenzione dello stesso.

Viene rilevato che il bene pignorato, sopra descritto, risulta essere in buono stato di manutenzione e conservazione. Come sopra precisato il bene risulta occupato dal sig. [redacted] senza titolo/contratto sin dal 2021 (aperte). Il sig. [redacted] di cui era di versare l'importo di € 500,00 mensili in favore della [redacted] su un conto non intestato alla sig.ra [redacted]. Il sig. [redacted] viene quindi invitato a versare il suddetto importo, a

Da un sommario controllo Titolo di indennità di occupazione, sul conto del tribunale e più in particolare delle procedure esecutive in essere presso la BCC di Roma, come da modulo che viene consegnato al medesimo sig. [redacted] il versamento inizia dal mese di gennaio 2024. Questo il sig. [redacted] può provvedere al versamento dal mese di dicembre 2023 in favore della sig.ra [redacted]

Viene quindi avvisato l'occupante che in forza del provvedimento del Giudice dell'esecuzione il sottoscritto è divenuto custode del compendio pignorato ed esso "mero detentore".

Si avvisa quindi che:

- il giorno **23 maggio 2024 ore 11:15** si terrà la udienza di comparizione delle parti ex art. 569 c.p.c. per l'autorizzazione alla vendita ovvero, per i provvedimenti ex artt. 600 e 601 cpc;
- a tal fine la parte esecutata deve contattare sia l'avvocato del creditore procedente, sia gli avvocati dei creditori eventualmente intervenuti per tentare una conciliazione;
- qualora il creditore procedente rinunciassse alla esecuzione, tutti i creditori intervenuti, muniti di titolo, potranno dare impulso alla procedura;

- è quindi interesse della parte esecutata pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura;
- può avvalersi del beneficio della conversione del pignoramento di cui all'art. 495 c.p.c., entro la prima udienza fissata per la autorizzazione alla vendita;
- può anche concordare un piano di rientro con tutti i creditori al fine di ottenere, per una sola volta ed entro il termine massimo di 20 giorni dal termine ultimo per la presentazione delle offerte di acquisto in sede vendita esecutiva dell'immobile, chiedendo congiuntamente una sospensione della procedura ex art. 624 bis c.p.c.;
- ove esistente, deve continuare a pagare le spese condominiali, durante tutta la procedura; riguardo al condominio, l'amministratore ha già trasmesso la documentazione contabile del bene pignorato, con indicazione dell'esposizione dell'esecutata nei confronti del Condominio.
- in ogni caso l'occupante, non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode e dell'esperto stimatore;
- qualora chiunque detenga il possesso di fatto del bene, non dovesse consentire il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi e alle visite presso l'immobile, potrebbe essere disposta dal Giudice l'immediata liberazione.

L'occupante dichiara di aver preso atto della data di udienza di comparizione delle parti, nonché di aver ben compreso tutte le indicazioni fornite dal Custode a mezzo del presente verbale ed i ruoli riconosciuti al medesimo Custode dal Tribunale di Roma.

Alle ore

viene chiuso il presente verbale.

Roma, 11 dicembre 2023

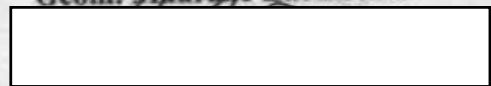
Il Custode giudiziario

Avv. Alessandro Paoletti



L'Esperto Stimatore

Geom. Maurizio Zaccardini



L'occupante

