

# VERBALE DI SOPRALLUOGO

**Tribunale Ordinario di Roma**  
**Procedura Esecutiva RGE n. 937/2021**  
**G.d.E. Dott.ssa Federica D'Ambrosio**  
**Creditore Procedente:**

**Debitore:**

\*\*\* \*\*

Il giorno 13 (tredici) del mese di settembre dell'anno 2022 alle ore  
.....<sup>9,30</sup>..... sono presenti:

-il Notaio Gabriella Pasquino, nella qualità di Custode Giudiziario del  
compendio pignorato;

-Il CTU Ing. Giorgio Gregori;

- ~~L'ESECUTIVA IL GIUDICE~~.....

La Sig.ra ..... è stata avvertita dal Custode mediante  
raccomandata a/r n ..... , la quale  
è stata regolarmente consegnata in data 28.07.2022. Inoltre è stato  
avvertito l'Avv. Gennaro Leone (procuratore della debitrice) a seguito  
di suo deposito di istanza di visibilità nel fascicolo telematico.

L'accesso odierno è finalizzato ad effettuare da parte del Custode  
Giudiziario il sopralluogo presso gli immobili siti in Roma (RM)  
Loc. Giardini di Corcolle, con accesso da Via Monsano  <sup>76/B</sup>  
angolo Via Monteroberto e precisamente:

- appartamento censito al Catasto Fabbricati di Roma al fg. 672,  
part. 3270, sub.4, cat. A/7, classe 4, vani 4, z.c. 6, piano S1, T,  
1°, int. 4

- il locale tecnico censito al Catasto Fabbricati di Roma al fg.  
672, part. 3270, sub. 19, caat C/6, Classe 7, mq 15, piano T,  
oggetto della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe.

Il Custode, così come previsto dall'ordinanza di nomina del 31  
maggio 2022, 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:

- **appartamento censito al Catasto Fabbricati di Roma al fg. 672, part. 3270, sub.4, cat. A/7, classe 4, vani 4, z.c. 6, piano S1, T.**

**1°, int. 4** è occupato dalle  
medesime esecutate, le quali  
dichiarano di vivere da sole perche'  
la ci sono altri occupanti oltre  
a se stesse -  
NESSUN INQUILINO NE' OCCUPANTE

\_\_\_\_\_ (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:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

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

IL VILLO È UNIFAMILIARE CON ACCESSO AUTONOMO DA VIA MONTANO 476/B, FA PARTE DI UN COMPLESSO DI VILLI A SCHIENA ED È IL SECONDO DALL'ANGOLO.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- il locale tecnico censito al Catasto Fabbricati di Roma al fg. 672, part. 3270, sub. 19, caat C/6, Classe 7, mq 15, piano T è occupato da:

allo stesso esecutato  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

( 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:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

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

VEDI SOPRA - INOLTRE, IL CTU DICHIARA CHE  
INAGGIARE IL PIANO INTERMEDIO È IN  
CONDIZIONI PESSIME A CAUSA DI  
MAL FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO

FOGNARIO HA DALLA COSTRUZIONE  
NON SI TRATTA DI CATTIVA MANUTENZIONE  
MA DI VIZIO DI COSTRUZIONE, COME DICHIARA  
IL CTU

Le parti rilevano quanto segue:  
1) NON ESISTE CONDOMINIO PERCHÉ  
SI TRATTA DI VILLO UNIFAMILIARE  
A TRE PIANI OSSIA: TERRA INTERMEDIO  
E PRIMO FONTO, TERRA, COCCHEFI  
DA SEGRE INTERNE

2) IL PIANO TERRA È IN NORMALE STATO DI  
MANUTENZIONE COME IL PIANO SUPERIORE -  
INVECE IL P. ANO SOTTO TERRA È IN  
PESSIMO STATO DI MANUTENZIONE CON CATTIVE  
SEGNI DI ALLAGAMENTO

Il predetto immobile risulta essere sito in un Condominio e  
l'Amministratore è il Sig. \_\_\_\_\_ con  
studio in \_\_\_\_\_

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 giorno 8 marzo 2023 alle ore 12.00.**

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](mailto:anvi@notariato.it)

Le parti rilevano quanto segue:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Il sottoscritto 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.



Alle ore 10,30, completato il sopralluogo, viene chiuso il presente verbale la cui copia viene inviata tramite mail/pec all'indirizzo\_

Roma, 13 settembre 2022

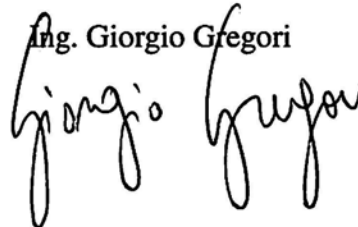
Il Custode

Gabriella Pasquino



Il C.T.U

Ing. Giorgio Gregori



L'OCCUPANZE ESECUTATA

