

TRIBUNALE DI ROMA

IV SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n.° 315/2021

Giudice dell'esecuzione Dott. R. Ciufolini

Creditore procedente:

Debitore:

VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 6/10/2022

Il giorno 6 ottobre 2022 alle ore 10:30 sono convenuti in Roma (Rm), presso il compendio pignorato nella procedura in oggetto sito in **Comune di Roma, via Roascio n. 13**, e precisamente:

- **locale posto al piano terra**

Censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio

93, part. **1272**, sub. **4**, cat. C/1, cl. 9, mq 71, r.c. € 1994,76

- **area urbana con accesso da Via Roascio n.15** posta al **piano terra.**

Censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio

93, part. **1272**, sub. **502**, mq. 13;

- **area urbana con accesso da Via Roascio n.13** posta al **piano terra.**

Censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio

93, part. **1272**, sub. **503**, mq. 27;

- **area urbana con accesso da Via Roascio n.11** posta al **piano**

terra.

Censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio

93, part. 1272, sub. 506, mq. 300

l'avv. Angela Maria Lorena Cordaro in sostituzione del custode

giudiziario nominato dal G.E. notaio Natale Votta

nonché il signor

nato a _____ il _____ c.f. _____

identificato a mezzo

rilasciata da

con scadenza al

il quale dichiara di risiedervi in forza di ESSERE COMPROPRIETARIO

DELLA QUOTA DI $\frac{1}{3}$

e di vivere nell'appartamento insieme a E CHE IL BENE È ANUALMENTE

RE NELLA DISPONIBILITÀ DELLA

IN FORZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE CHE SI RISENTE

nonché il signor A

DI ERIBIKI

nato A il _____ c.f. _____

identificato a mezzo

rilasciata dal

con scadenza al

il quale interviene quale COMPROPRIETARIO DELLA QUOTA DI

$\frac{1}{3}$ E CONFERMA LE RIGUANAZIONI DEL FRATELLO

Il custode illustra sinteticamente i compiti di custodia allo stesso conferiti e quelli del delegato alla vendita che verrà 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 signor

riceve, e sottoscrive per accettazione e 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 esplicita 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 verificatisi 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/a _____ dichiara di essere disponibile 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 al numero _____ o a mezzo mail all'indirizzo _____)

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

~~Il signor~~

^{no}
dichiara che l'immobile fa parte / non fa parte di un Condominio

il cui amministratore è il signor

con studio in

tel

fax

mail

Dichiara di dover corrispondere oneri condominiali per €

Il signor

dichiara che l'immobile fa parte / non fa parte di un Consorzio il

cui amministratore è il signor

con studio in

tel

fax

mail

Dichiara di dover / non dover corrispondere oneri consortili per

€

Con riferimento alle spese di riscaldamento dichiara altresì che:

l'appartamento è / non è dotato di impianto autonomo

NON VI È RISCALDAMENTO

si corrispondono oneri mensili per €

50

Si procede quindi a visitare l'immobile e le relative pertinenze,

verificando, insieme all'esperto estimatore, che lo stesso risulta

essere così composto:

UN AMBIENTE UTILIZZATO COME UFFICIO, CON
RISERVOIRIO E BAGNO, NELLA PARTE POSTERIORE

UN LOCALE AD USO MISTO / MAGAZZINO
CON INGRESSO INDIPENDENTE, OLTRACONTRO

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

Le condizioni d'uso sono Normali

Gli impianti sono NON ATTESTATI

All'interno sono / non sono presenti arredi di proprietà della conduttrice
e vi sono / non vi sono animali Trici

L'esperto stimatore rileva le consistenze e le finiture del
compendio oggetto di procedura.

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 ed 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 solo debitore, che manterrà la mera detenzione del bene fino all'udienza di emissione dell'ordinanza di vendita in cui sarà, presumibilmente, emesso l'ordine di liberazione del bene, udienza alla quale sarà quindi interesse del debitore 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 loro residenti.

Si comunica che il G.E. ha fissato la prima udienza per il giorno **11/04/2023 alle ore 12:00.**

Il debitore esecutato e l'occupante 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 dovrà in alcun modo ostacolare l'attività del Custode e dell'Esperto e dovrà permettere l'accesso e la visita dell'immobile;

B) dovrà, nelle more della procedura, saldare regolarmente le

spese condominiali;

C) dovrà 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) dovrà mantenere e conservare adeguatamente il bene, segnalando al custode eventuali necessità di urgente manutenzione dell'immobile pignorato;

E) dovrà, 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) dovrà 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.

PER NOLANO NATALE VOIN
A SS, Avenue Marie Karim Corbe