

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE IV BIS-ESECUZIONI MOBILIARI

Il Giudice dell'esecuzione

Letta l'istanza con la quale il professionista delegato rappresenta la necessità di modificare l'ordinanza di delega con specifico riferimento alla descrizione del compendio pignorato, rappresentando come la descrizione riportata nella ordinanza emessa dal GE in data 19.12.2024 non tenga conto della inopponibilità del contratto di locazione, dichiarata in pari data; ritenuto, alla luce di quanto precede, di procedere alla modifica della ordinanza di delega depositata in data 19.12.2024, mediante sostituzione della descrizione del compendio pignorato, riportata all'ultima pagina della suddetta ordinanza, con la seguente descrizione:

*“DESCRIZIONE DEL COMPENDIO  
Lotto U<sup>1</sup>*

*<sup>2</sup>Quota pari a 100 / 100 del diritto di intera proprietà di locale ad uso negozio con annesso sottostante magazzino / deposito, sito in Roma alla via del Pettiroso n. 10, piano T - S1, composto da un ambiente antistante con ripostiglio, bagno e antibagno ed una scala a “chiocciola” che conduce al piano S1 (deposito), con superficie convenzionale complessiva di mq. 78.*

<sup>1</sup> Indicare il numero del lotto a cui si riferisce la descrizione (“U” in caso di lotto unico).

<sup>2</sup> **La descrizione del lotto deve contenere le seguenti indicazioni:**

**DIRITTO IN VENDITA** intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi.

**SU** tipologia: appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc....

**SITO IN** (comune, indirizzo).....piano.....int....

**COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq.....** [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)].

**DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI:**.....

**DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA** Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc...

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:** (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc....). NB **non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione.**

**STATO DI OCCUPAZIONE:** libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita; occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà emettersi l'ordine di liberazione prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza)



*Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 1019 p.lla 150 sub 502 graffato al foglio 1019 p.lla 1034 sub 503, Zona censuaria 6, categoria C/1, classe 8, piano S01-TE, consistenza di mq. 58, r.c. Euro 1.401,87.*

*Confina con via del Pettiroso, distacchi, salvo altri.*

*Costruito in virtù di licenza edilizia n. 1327/AR del 30.10.1957 prot. 6437 e successiva variante n. 102/AR del 24.10.1958 prot. 46993.*

*Certificato di agibilità rilasciato in data 29.03.1963 n. 417.*

*Formalità pregiudizievoli:*

- locazione ultranovennale trascritta a Roma il 25.10.2017 (R.G. 123640; R.P. 83921).*

*Stato di occupazione:*

*L'immobile risulta occupato con titolo opponibile in virtù di contratto di locazione ultranovennale di immobili ad uso commerciale della durata di anni 30 (trenta), con decorrenza dal 5 ottobre 2017 e fino al 4 ottobre 2047, per il quale risultano ricorrere le condizioni di cui all'art. 2923, 3° comma, c.c..*

*Con provvedimento emesso in pari data, il G.E. ha dichiarato inopponibile alla procedura esecutiva il contratto di locazione in essere.*

*Annessa al locale ad uso commerciale oggetto di pignoramento vi è la proprietà dell'area antistante il negozio di proprietà della parte esecutata per la quota del 50% indiviso. Tale area, individuata al foglio 1019 part. 150 sub 10 – area urbana, non risulta oggetto di pignoramento, con l'effetto che si renderà necessario prevedere una servitù di passaggio per consentire l'ingresso al negozio.*

*Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.*

*Si comunichi.*

*Roma, 19.12.2024.*

*Il Giudice dell'esecuzione”;*

P.Q.M.

Dispone la correzione della ordinanza di delega emessa in data 19.12.2024 come in parte motiva.

Manda alla Cancelleria per l'annotazione del presente decreto sull'originale del provvedimento corretto.

Si comunichi.

ROMA 21/01/2025.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

