



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SETTORE CIVILE - SEZIONE IMMOBILIARE  
R.G.E.I. n. 1297/ 2022 G.E. DOTT.SSA BISCEGLIE ROSANNA GERARDA

VERBALE DI IMMISSIONE IN POSSESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

L'anno 2024 giorno 11 del mese di Aprile alle ore 11,00 io sottoscritto Avv. Delia Pesaresi, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva RGE: 1297/2022 del Tribunale di Roma, promossa da LEVICTUS SPV S.r.l. e per essa quale procuratrice speciale GARDANT Liberty Servicing Spa, creditore procedente, contro [redacted] SRL, con provvedimento del giudice dell'esecuzione Dott.ssa Bisceglie dell'11.03.2024 mi sono recato presso l'immobile in Roma, Via Mar della Cina n. 170 piano T - censito al Comune di Roma NCEU Foglio 863 part.277 sub 5, e annessa autorimessa o rimessa in Roma via Mar della Cina Piano S1 - censita al Comune di Roma NCEU Foglio 863 part. 277 sub 50, avendo dato avviso di questo mio accesso al debitore esecutato a mezzo lettera del 22.03.2024, inviata a mezzo pec in pari data e regolarmente ricevuta, con il CTU estimatore Arch. UGO CAMINITI nominato dal Tribunale di Roma. Il debitore esecutato conveniva l'odierno accesso.

All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto

➤ l'occupante [redacted] nato a [redacted] il [redacted] residente in Roma, Via Mar della Cina n. 170 in qualità di Amministratore Unico della [redacted] srl, parte esecutata

[redacted] il quale detiene l'immobile in qualità di Amministratore Unico della società esecutata, titolo non opponibile alla procedura (senza alcun titolo).

➤ [redacted] nato a [redacted] il [redacted] residente in [redacted]

Ho reso edotto il Sig. [redacted] dei poteri e delle funzioni conferitomi, e che è divenuto mero detentore dell'immobile pignorato.

Ho altresì reso edotto il Sig. [redacted] della data della prossima udienza del 18/09/2024 ore 11.30 (consegnando copia del provvedimento) innanzi alla Dott.ssa Bisceglie, e delle modalità con le quali lo stesso avrà svolgimento, facendogli presente:

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione che il debitore esecutato può visionare recandosi nella Cancelleria del Tribunale di Roma Sezione Quarta Esecuzioni Immobiliari;
- che è nel suo interesse pervenire ad un eventuale accordo nel più breve termine possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura;
- che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che, se non consentirà, il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore e del custode, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e ne verrà disposta la liberazione, e che tale provvedimento verrà comunque adottato all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., alla quale è perciò suo interesse partecipare;
- che all'esito della liberazione i beni mobili non ritirati nel termine di legge saranno smaltiti o distrutti;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita;
- che il debitore può accedere al beneficio della conversione del pignoramento, e potrà 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;

Ho quindi chiesto al Sig. [redacted] chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è nelle sue disponibilità, il quale lo occupa e vi abita in qualità di Amministratore Unico della S.r.l. Società esecutata, dunque senza alcun titolo.

Ho ammonito il Sig. [redacted] dal dovere di tempestiva informazione gravante su di lui nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentire di segnalare detta situazione al G.E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho altresì informato il Sig. [redacted] che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode unitamente ai propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli. Per meglio facilitare le eventuali visite ho quindi acquisito la disponibilità del Sig. [redacted] ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni che verranno concordati e comunque due giorni a settimana (esclusi sabato e domenica e festivi) per almeno 2 ore.

Sono state chieste informazioni sull'amministratore di condominio, che risulta essere S.R.L.S. Amministrazione Immobiliare, con sede in Via [redacted] Roma, nonché sull'ammontare di oneri da versare e le eventuali morosità che consistono in non conosciute.

