



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE IV^A - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.I. n. 11/2024 - G.E. Dott.ssa IAPPELLI MIRIAM

VERBALE DI IMMISSIONE NEL POSSESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 26/05/2025 alle ore 16.00 io sottoscritto Avv. Flaminia Ponti, alla presenza dell'esperto stimatore Arch. Fallica Salvatore, in qualità di custode giudiziario del compendio pignorato nell'ambito dell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe con provvedimento del 3 maggio 2025, mi sono recato presso il compendio pignorato sito in Roma, Via Altavilla Irpina n. 38, Scala B, Int. 21, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 625, Particella 42, Subalterno 64, al fine di prenderne visione e conseguire il possesso.

La data del seguente accesso è stata regolarmente comunicata alla parte esecutata attraverso Racc. A/R del 6/05/2025 n. 4, regolarmente consegnata in data 8/05/2025, allegata alla quale è stato inviato il provvedimento giudiziale di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e contestuale nomina del custode giudiziario e dell'esperto stimatore.

Ho ivi rinvenuto:

- Il debitore esecutato sig./sig.ra nato/a a
il residente in ROMA, VIA ALTAVILLA IRPINA n. 38
identificato a mezzo NON E' IN POSSESSO DI ALCUNO tel. NON HA RECAPITO TELEFONICO
mail. il quale dichiara di abitare l'immobile da solo/ insieme ai
suoi familiari insieme al sig.

- Il sig./sig.ra nato/a a
il residente in
identificato a mezzo tel.
mail. il quale dichiara di essere crede legittimo/testamentario
dell'esecutato sig. nato/a
il deceduto a
il e di detenere in via esclusiva da quel momento tale immobile

- Il sig./sig.ra nato/a a il
residente in identificato a
mezzo tel. mail.
in qualità di conduttore dell'immobile in virtù di contratto di
sottoscritto il registrato
presso il del quale mi viene consegnata
copia

- Il sig./sig.ra nato/a a il
residente in identificato a
mezzo tel. mail.
il quale dichiara di occupare l'immobile in virtù del verbale di separazione consensuale dal coniuge
sig. nato/a a il con assegnazione
della casa coniugale nell'ambito del giudizio iscritto al n. RG n. del Tribunale di
..... omologato il trascritto presso i libri fondiari con formalità
n. del

- Il sig./sig.ra nato/a a
il residente in
identificato a mezzo tel.
mail. il quale dichiara di occupare l'immobile senza disporre di
un titolo opponibile alla procedura

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile unitamente all'esperto stimatore, nonché a verificare le condizioni attuali dei locali, rilevando che i locali si trovano in cattive condizioni di manutenzione e iugubri di aspetti. Non è possibile raggiungere il balcone con almeno alla camera da letto. L'utenza elettrica risultata

L'immobile risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale. La porta al ingresso risulta munita di serrature. L'immobile risulta composto da: lucerna, cucina, soggiorno, camera da letto, bagno, ripostiglio e m. l. balcone

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho ammonito gli occupanti del dovere di tempestiva informazione del custode giudiziario qualora le condizioni dell'immobile pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitando a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare la circostanza al Giudice dell'Esecuzione ai fini dell'adozione dei provvedimenti del caso.

Mi viene dichiarato che l'immobile pignorato è parte di un condominio amministrato da Annu recapito telefonico NON SA non è parte di alcun condominio

Gli oneri condominiali ordinari ammontano a € NON SA circa mensili/bimestrali, quelli di riscaldamento a € NON SA Mensili per n. mensilità; risultano deliberati lavori straordinari per NON SA

Ho informato che l'immobile potrà essere visitato da eventuali interessati alla vendita accompagnati dal custode giudiziario, ovvero da un suo incaricato, con espresso avvertimento che verranno segnalati al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti volti ad impedire o rendere difficoltosa la visita, affinché siano assunti i provvedimenti del caso.

L'immobile è oggetto di locazione/ non è oggetto di locazione.

Poiché l'immobile è oggetto di locazione, comunico oggi al conduttore che, a partire dal mese di è tenuto a corrispondere alla procedura esecutiva il canone di locazione mensile, nella misura stabilita dal contratto e/o dalle altre relative norme, provvedimenti (anche giudiziali) e convenzioni. Il versamento dovrà essere eseguito entro il giorno 5 di ogni mese mediante bonifico bancario sul seguente IBAN (si allega foglio illustrativo delle modalità di esecuzione del bonifico). Il relativo documento contabile sarà inviato allo scrivente all'indirizzo mail flaminia.ponti@gmail.com.

Comunico infine con la presente che, come espressamente indicato nel provvedimento del Giudice, laddove l'importo non venga versato, si potrà intraprendere la procedura di sfratto per morosità.

Si dà atto che l'esperto stimatore ha proceduto ai rilievi sull'immobile, ad acquisire repertorio fotografico dello stesso e ad acquisire la seguente documentazione.

Le parti, in contraddittorio tra loro, procedono alla formale immissione del custode nel possesso dell'immobile anzidetto di cui il sig./ la sig.ra rimane temporaneamente detentore.

Ho infine consegnato al sig./ alla sig.ra il/la quale con la sottoscrizione del presente verbale dichiara di averli ricevuti, in copia i seguenti provvedimenti:

- Provvedimento giudiziale di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. dell'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al giorno 24/09/2025 ore 9.30, con contestuale nomina dell'esperto stimatore e del custode giudiziario;
- Modulo informativo del Tribunale di Roma
- Foglio illustrativo delle modalità di esecuzione del Bonifico.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 16.40 e previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma del relativo contenuto, da tutti quanti gli intervenuti.

Roma, li. 26 maggio 2025

Il detentore

Il custode giudiziario

L'esperto stimatore