

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE 1232/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Federica d'Ambrosio

Promossa da : RED SEA SPV SRL

Contro:

VERBALE di IMMISSIONE nel POSSESSO

Il giorno 05/03/2025 alle ore 9:30, presso l'immobile sito in Roma (RM), Via Anselmo Banduri 46, distinto al NCEU di detto Comune al Foglio 1068 Particella 469 Subalterno 501.

La qui presente Manuela Zappalà con studio in Roma Via Paolo Emilio n.26 - Tel. [redacted], nella sua qualità di custode giudiziario nominato in data 29/01/2025 dal G.E. Dr.ssa Federica d'Ambrosio nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E.n. 1232/2024 promossa nei confronti dei Sig. [redacted] proprietario per la quota pari a $\frac{3}{4}$ e [redacted] proprietaria per la quota pari a $\frac{1}{4}$ del suddetto immobile;
- L'Arch. Pierluigi TRIFILIO con studio in Roma, telefono 0654649636 - email p.trifilio@awn.it - PEC p.trifilio@pec.archrm.it, nella sua qualità di esperto stimatore, nominato in data 29/01/2025 dal G.E. Dr.ssa Federica d'Ambrosio nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E.n. 1232/2024;

Il Sig. [redacted] nato a [redacted]
[redacted] il [redacted] identificato a mezzo
CARTA D'IDENTITÀ N. [redacted] residente in
[redacted] tel. [redacted]

[redacted] n.q. di debitore
il/la Signor. AVV. PAOLO DI FEO nato a [redacted]
[redacted] il [redacted] identificato a mezzo
[redacted] N. [redacted] residente in
[redacted] tel. [redacted]

[redacted] n.q. DI FEO SORRE E SCUTATO
[redacted] n.q. di [redacted]

il/la Signor..... nato a
il..... identificato a mezzo
N. residente in
tel.
.....

Altri soggetti occupanti l'immobile:

Sig. AA.....

Sig.....

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

Si procede, pertanto, alla ricognizione dell'immobile rilevando quanto segue :

- Stato dei luoghi ed eventuali danni riscontrati:

Immobile CATTIVO STATO D'MANUTENZIONE
PINGHIARE CON RUGGINE - DISTACCO INTOR-
WACO DAL SOFFITO PERGOLA FETTO NON
COIBENTATO
CACCIATA BAGNO SENZA TUBO FUMI
IN CUI S'INVENNA ULTERIORI DANNI IN
PERGOLA E CORREDO CON SEPARATO FORNO ACQUA
MEZZI ACQUA PARE ESATATA

Pertinenze NO

- Lavori urgenti da effettuare

TETTO - FRONTALINI - RINGHIERE SOTTESIA
BACCHINI CHE INGRESSO IMMOBILIARE -
ENDIANI OBSOLETI - TUBOCALDAIA MANCAVA
SCALE FUMI ALL'INTERNO

- Canoni /indennità di occupazione corrisposti dal

a.....

- Dati Amministrazione condominiale

NON RESISTE

- Oneri condominiali ordinari

- Oneri condominiali straordinari

- Lavori deliberati

- Controversie in corso

NESSUNA

Altre osservazioni

1) ACCERTAMENTO DEL SOGGETTO CHE HA IL GODIMENTO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile il sig. _____ dichiara che lo stesso attualmente si trova:

a) Nel possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta dai seguenti soggetti:

_____;

b) Nel godimento del sig. _____ nato/a a _____

Il _____ recapito telefonico _____ in virtù di contratto di _____
_____ redatto in data _____ registrato a _____
_____ in data _____ dal sig. _____

Di cui viene rilasciata copia;

c) Occupato senza titolo da _____

Recapito telefonico _____

In ordine all'occupazione senza titolo viene dichiarato che: l'immobile è occupato dal _____ (decorrenza)

_____ ; a tal proposito vengono / non vengono forniti documenti giustificativi (contratto luce, acqua, gas, bollettini di condominio, telefono, IMU, TASI, etc.) _____

L'occupante senza titolo del compendio immobiliare pignorato viene da me avvisato che:

- Tale sua condizione sarà prontamente segnalata al Giudice dell'esecuzione;
- Si procederà a valutazione di eventuale indennità di occupazione che dovrà essere autorizzata dal Giudice.

Dato atto di quanto sopra il custode viene formalmente immesso nel possesso dell'immobile in questione.

OBBLIGHI DELL'ESECUTATO

Ho reso edotto e avvisato i sig.ri sopra indicati:

- Circa gli obblighi che gravano ai sensi di legge, con invito ad ottemperarvi, spontaneamente, e senza frapporte ostacoli all'attività degli ausiliari del Giudice dell'esecuzione, ed ho, altresì, avvisato e reso edotto in merito alle funzioni di cui è investito il Custode giudiziario e, segnatamente, a titolo non esaustivo:
- Il debitore deve versare i canoni e le indennità di occupazione e versare dette somme sul conto corrente bancario, vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, presso la banca di riferimento dell'Ufficio; pertanto, gli eventuali conduttori, affittuari nonché occupanti – anche senza titolo – debbono versare le somme a qualsiasi titolo dovuto al debitore esecutato dalla data del pignoramento e che nel caso di morosità prolungata per più di due mesi il custode dovrà darne comunicazione al Giudice per i provvedimenti del caso;
- Al debitore ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione;
- La parte esecutata e/o l'occupante deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
- In caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il Giudice potrà revocare l'autorizzazione ad abitare l'immobile e comunque potrà ordinare, ove non già disposta, l'immediata liberazione del bene nei confronti della parte esecutata o dell'occupante senza titolo;

TUTELA DELL'ESECUTATO

A tal riguardo si fa presente che:

- Il Giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo e sentito il debitore, può sospendere il processo esecutivo fino a 24 mesi, a norma dell'art. 624 bis c.p.c..

Il detentore si obbliga ad avvertire il custode anzidetto di qualsivoglia problematica afferente l'immobile e le sue pertinenze, rendendosi disponibile a far accedere il custode, eventuali delegati dello stesso, il CTU e gli interessati all'acquisto, previo avviso – anche telefonico – di almeno 24 ore.

Si preavverte l'anzidetto detentore che l'inottemperanza alle disposizioni suddette sarà immediatamente segnalata al Giudice dell'Esecuzione che provvederà ad emanare i provvedimenti del caso e che potrà disporre, altresì, l'immediato rilascio dei locali da parte dell'occupante.

Si avvisa, inoltre, che, ai sensi dell'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione, il debitore può 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.

Si consegnano al sig. ...Avv. Paolo D'Amico...

- Decreto del 29/01/2025 di nomina custode giudiziario del compendio pignorato e di fissazione dell'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al giorno **9 luglio 2025 ore 11.00**
- Modulo informativa eseguito
- Estremi per versamenti BCC

Il presente verbale viene chiuso alle ore 10:10 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti gli intervenuti.

Il Custode

Dott.ssa Manuela Zappalà

Manuela Zappalà

L'Esperto Stimatore

Arch. Pierluigi Trifilio

P. Trifilio

Il detentore

[Redacted signature]

Avv. Paolo D'Amico

[Redacted signature]