

VERBALE DI IMMISSIONE IN POSSESSO
DEL CUSTODE GIUDIZIARIO
NOMINATO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1247/2024
DEL TRIBUNALE DI ROMA

Il giorno 24 aprile 2025 alle ore 12.00 la sottoscritta Avv. Lorenza Dolfini, nominata custode giudiziario nell'esecuzione immobiliare RGE n. 1247/2024 del Tribunale di Roma, si è recata presso l'immobile pignorato di proprietà della [REDACTED] SRL, con sede in Roma [REDACTED], C.F. [REDACTED], sito nel Comune di Roma via Anton Giulio Bragaglia n. 78 e precisamente appartamento ad uso ufficio posto al piano primo della scala G, int. 1, censito al NCEU al foglio 38, part. 1199, sub 507, categoria A/10.

Ivi sono presenti:

- l'esperto nominato per la stima Arch. Tecla Mazzarella
- per il debitore esecutato [REDACTED] SRL *nessuno è presente.*
- per l'occupante società [REDACTED] s.r.l.s. con sede in via [REDACTED]

P. IVA. [REDACTED] in persona di: Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] (identificato con carta identità n. [REDACTED] emessa il [REDACTED] Comune di [REDACTED]), incaricato dalla signora [REDACTED], legale rappresentante della società.

Attività svolte:

L'immobile risulta occupato dalla società [REDACTED] s.r.l.s. con sede in [REDACTED]. P. IVA [REDACTED] in forza di contratto di locazione commerciale sottoscritto in data 5/8/2024 tra detta società, in persona del legale rappresentante signora [REDACTED], e la [REDACTED] srl in persona del legale rappresentante signora [REDACTED], registrato il 07/09/2024 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Roma 3 – Settebagni al n. 013117- serie 3T. Il contratto è stato trasmesso al custode dalla signora [REDACTED] con mail del 18/4/2025. Indica una durata di 6 anni dal 5/8/2024 al 5/8/2030, rinnovabile di altri 6 anni, ad uso commerciale, e il canone mensile di euro 500,00 + iva, oltre spese condominiali. Il 23/4/2025 la [REDACTED];

ha trasmesso copia delle fatture emesse dalla [redacted] srl nei confronti della [redacted]

[redacted] s.r.l.s. per canoni di locazione anticipati e precisamente:

- fattura n. 86/2024 del 11.9.2024 di euro 2.000,00 oltre iva per affitto via A.G. Bragaglia 78/G settembre 2024, ottobre 2024, 2 mesi di caparra anticipata;
- fattura n. 97/2024 del 10.12.2024 di euro 1.500 oltre iva per affitto via Antonio Giulio Bragaglia 78/G mesi di novembre 2024, dicembre 2024 e gennaio 2025;
- fattura n.3/2025 del 4.2.2025 di euro 1.500,00 oltre iva per pagamento affitto via A.G. Bragaglia 78/G mesi di febbraio, marzo, aprile 2025;
- fattura n.5/2025 del 10.3.2025 di euro 3.000,00 oltre iva per affitto mese maggio, giugno, luglio, agosto.

In sostanza le fatture emesse si riferiscono al pagamento dei canoni di locazione dal mese di settembre 2024 al mese di agosto 2025. Il custode invita la conduttrice a fornire copia dei giustificativi di pagamento, riservando ogni eccezione riguardo all'opponibilità del contratto di locazione e del pagamento anticipato dei canoni.

Come comunicato con pec del 12.4.2025 il custode fa presente che i canoni di locazione dovranno essere versati esclusivamente sul conto del Tribunale presso l'Agenzia n.3 della Banca di Credito Cooperativo di Roma, sul seguente

IBAN IT75 N 08327 03399 000000310201

Nella causale del bonifico dovrà essere obbligatoriamente indicato:

anno 2024 pratica 1247 lotto 001 [redacted] srl

Avvertenze del custode:

Al momento dell'accesso il custode rende edotto l'occupante delle funzioni e dell'attività del custode e dei doveri dell'occupante e specificamente di quanto segue:

- l'occupante esecutato, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata;
- sarà disposta l'immediata liberazione del bene se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore e del custode ed alle visite dei potenziali offerenti ovvero qualora il compendio non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in buono stato di conservazione ovvero siano violati gli obblighi sulla stessa incombenti (a titolo esemplificativo: rendiconto trimestrale, ordinaria manutenzione, riparazione danni etc.);
- ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà 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;
- dovrà essere concordato con l'occupante l'immobile almeno un pomeriggio a settimana in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura.

Il custode consegna alla parte esecutata e agli occupanti apposita Informativa per la parte esecutata predisposta dal Tribunale di Roma, compilata con i dati della procedura, contenente informazioni di carattere generale nonché sul ruolo del custode giudiziario e i doveri dell'occupante dell'immobile.

L'Arch. Mazzarella procede ai rilievi foto-planimetrici e chiede al Sig. [redacted] di fornire i documenti relativi agli impianti.

Nominativo e recapiti dell'amministratore di Condominio:

le sig. [redacted] si riserva di far avere [redacted] il nominativo e i recapiti dell'amministratore di condominio.

Altre circostanze da segnalare:

Verbale chiuso alle ore 13.20.

F.to

Per il debitore esecutato la società occupante.

Il custode giudiziario

Avv. Lorenza Dolfini

L'esperto

Arch. Tecla Mazzearella