

Avv. Maria Ancora

P.le degli Eroi n. 16 - 00136 Roma

Tel e fax 06.39746159

e-mail: mariaancora@ordineavvocatiroma.org

VERBALE DI ACCESSO E IMMISSIONE IN POSSESSO

TR. DI ROMA SEZ. IV- ESEC. IMM. N.R.G.E. 364/2024 DOTT.G. LAUROPOLI

Udienza 10.12.2025 h. 9,30

IL GIORNO: 15 giugno 2025 alle ore 11.30 previa comunicazione ai debitori esecutati, al fine di prendere visione e accedere al compendio pignorato, ho provveduto ad effettuare l'accesso e l'immissione in possesso unitamente al CTU nominato Arch. Lamberto Nicoli nel seguente immobile sito in Roma in Via Lari n. 30/A e precisamente:

Beni 1): quota 1/1 del diritto di piena proprietà relativo a: immobile sito in Roma, Via Lari n. 30/A, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 807, particella 374, sub 23, cat. A/3, consistenza vani 5

ESECUTATI PRESENTI: *Al processo non erano presenti i due esecutati, ma entrambi la signora [nome] e il [nome] con C.I. [nome] la quale mi ha fornito la cartina del seguente immobile che essi mi fornirono con documenti di riconoscimento e identificati con documento P.I.*

Ho altresì rinvenuto non ho rinvenuto altre persone.

conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, quando viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico o quando l'immobile non è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare. In tale ultimo caso il G.E. ordina la liberazione dell'immobile di regola all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. alla quale è perciò suo interesse partecipare. 2) che ove l'immobile pignorato fosse abitato da lui e dal suo nucleo familiare il giudice non potrà disporre il rilascio dell'immobile prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c. 3) che dopo la notificazione e la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di rilascio dell'immobile venduto, decorsi 60 e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza; 4) che, in vista della liberazione dell'immobile e, comunque, quando ne verrà estromesso dovrà sgomberarlo di tutti i beni mobili e i documenti nel termine assegnato dal custode; in difetto gli stessi saranno considerati abbandonati e perciò smaltiti o distrutti; 5) che ai sensi dell'art. 492 cpc dovrà astenersi dal compiere ogni e qualsiasi atto diretto a sottrarre i beni immobili pignorati con i relativi frutti alla garanzia del credito per cui si procede 6) che potrà effettuare presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del Circondario del Tribunale di Roma, con avvertenza che in difetto o in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni ad esso dirette saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Giudice 7) che il debitore ha la facoltà ai sensi dell'art. 495 cpc di sostituire le cose o i

crediti pignorati con una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori che eventualmente interverranno comprensiva del capitale, degli interessi e delle spese oltre che delle spese di esecuzione, sempre che a pena di inammissibilità sia da lui depositata in Cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli artt. 530, 552 e 569 c.p.c., la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi eventuali atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale; il Giudice potrà concedere una dilazione massima di 48 rate mensili per il saldo dell'ammontare dovuto 8) che l'opposizione all'esecuzione ai sensi dell'art. 615, secondo comma, terzo periodo, è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile; 9) che, se l'opposizione all'esecuzione è proposta nei termini di legge, se concorrono gravi motivi ai sensi dell'art. 624 c.p.c. il Giudice sospende su istanza di parte il processo con cauzione o senza 10) che il Giudice dell'esecuzione può altresì su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, sentito il debitore, sospendere il processo fino a 24 mesi; tale istanza deve proporsi fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto. La sospensione è disposta per una sola volta e l'ordinanza è revocabile in qualsiasi momento anche su richiesta di un solo creditore e sentito

comunque il debitore 11) ho reso edotta la parte eseguita sullo svolgimento della procedura esecutiva ed altresì 12) che per le procedure introdotte dopo il 28.02.2023, non oltre dieci giorni prima dell'udienza fissata con il decreto ex art. 569 c.p.c., può chiedere al Giudice di disporre la vendita diretta alle condizioni e nei modi indicati dall'art. 568-bis c.p.c.. A questo punto ho altresì consegnato allo stesso apposito modello informativo, sottoscritto per ricevuta che si allega al presente verbale.

Il debitore ed altresì il terzo occupante è stato informato sull'obbligo di fornire il nominativo dell'eventuale amministratore e di redigere e consegnare alla sottoscritta il conto della gestione patrimoniale dell'immobile che fin d'ora chiedo e di pagare regolarmente le spese condominiali nelle more della procedura, nonché sui compiti del custode e sulle sue funzioni ed in particolare e a titolo non esaustivo che il custode deve altresì riscuotere i canoni e le indennità di occupazione e versare dette somme sul conto corrente bancario vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione presso l'Agenzia della Banca di riferimento dell'Ufficio; pertanto, gli eventuali conduttori affittuari o occupanti anche senza titolo dovranno versare al custode giudiziario le somme a qualsiasi titolo dovute al debitore esecutato dalla data del pignoramento e, nel caso di morosità prolungata per oltre due mesi, il custode dovrà avvertire il Giudice per i provvedimenti del caso.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

BENE 1

DOCUMENTAZIONE FORNITA

come sopra
La seguente
documentazione fornita dai miei inviati
è stata presa in considerazione
e si è provveduto a farla pervenire
originalmente in copia alla madre
degli esecutari

BENE 1**STATO DI MANTENZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO:**

Ho provveduto alla ricognizione dell'immobile rilevando che

BENE 1

lo stato di manutenzione è
normale. Al momento non c'è da
segnalare nessun particolare intervento
all'interno del bene.

Ho ammonito il debitore sul dovere di tutela dell'immobile e di mantenimento in uno stato di buona conservazione, oltre che di tempestiva informazione nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare o lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalarlo al G.E per adottare i provvedimenti del caso.

GIORNO E ORA CONCORDATI PER LE VISITE: previa informativa che il custode giudiziario dovrà effettuare accessi periodici almeno con cadenza trimestrale al fine di verificare lo stato del compendio ed il rispetto da parte dell'occupante degli obblighi sullo stesso incombenti e che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali interessati alla vendita e che, pertanto, dovrà consentire le visite su richiesta del custode, con espresso avvertimento che verranno segnalati al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita, l'accesso e l'ordinaria gestione ed amministrazione dell'immobile per gli opportuni provvedimenti del caso sopra menzionati, dato tutto ciò, concordemente si sono fissate le visite per il giorno: *Mercoledì e giovedì dalle h. 15.00 alle h. 18.00*

BENE 1

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