

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE 376/2022

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Bianca Maria Ferramosca

Promossa da : Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

Contro: Sigg.

VERBALE di IMMISSIONE nel POSSESSO

Il giorno 09 settembre 2025 alle ore 9:20... presso l'immobile sito in Roma, via Verginia Tonelli n.156, piano T-1 censito all'N.C.E.U. al foglio 339 , part. 6463, sub.11 graffata con par. 6463 sub.15 cat A/7 e autorimessa sita in via Verginia Tonelli n.158, piano s1 censito all'N.C.E.U. al foglio 339 , part. 6463, sub.19 di proprietà dei sigg.

sono presenti :

- La Dott.ssa Marika Christopulos con studio in Roma Via Paolo Emilio n.26 - Tel 3490734156, nella sua qualità di custode giudiziario nominata in data 07/10/2024 nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E.n. 376/2022 promossa nei confronti Sig.ra proprietari quota pari a 1/1 del suddetto immobile in regime di comunione legale;

- L' Arch. Stefano Sarti con studio in Roma Via Pietro Mascagni 134 - Tel 0645493463, nella sua qualità di C.T.U. nominato in data 07/10/2024 nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E.n. 376/2022 promossa nei confronti Sig.ra

proprietari quota pari a 1/1 del suddetto immobile in regime di comunione legale;

\*\*

\*\*

IL e ..nata a

identificata a mezzo

C.I.E. ....residente in

Via Verginia Tonelli n.156 - Roma (RM) tel. ....

emai .....tore esecutato

\*\*\*\*\*

Il  
\*\*\*\*\*  
ASTE GIUDIZIARIE®

\*\*\*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE®  
residente

nato a  
mezzo  
in

Il sig. /la signora

ASTE GIUDIZIARIE®

nato/a a

ASTE GIUDIZIARIE®

il

identificato

a

mezzo

N.

residente

in

tel.

email

pec.

n.q. di

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Altri soggetti presenti:

Sig.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Sig.

Sig.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Sig.

Altri soggetti occupanti l'immobile:

Sig.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Sig.

Sig.

padre del debitore esecutato

figlia del debitore esecutato

figlia del debitore esecutato

Le parti, in contraddittorio tra di loro, procedono alla formale immissione del custode nel possesso dell'immobile suddetto.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

- Stato dei luoghi ed eventuali danni riscontrati:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Immobile si presenta in normale stato di manutenzione.

In riferimento alla planimetria catastale si rilevano modifiche interne sia in merito alla distribuzione che alla destinazione d'uso in particolare il locale autorimesse e la soffitta risultano destinate ad abitazione.

Descrizione: n.2 unità immobiliari con destinazione abitazione. L'abitazione al piano T-1 si compone di un piano terra con destinazione abitazione composto da soggiorno-angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, locale ad uso abitazione (catastalmente autorimesse)

al piano S1 e si compone di soggiorno-angolo cottura, camera e bagno. Si accede da rampa carrabile comune con altra unità immobiliare. Locale ad uso abitazione e bagno (catastalmente soffitta) al piano primo.

Esternamente sono presenti terrazzo e giardino esclusivi.

Si accede da vialetto comune con altra unità immobiliare.

Pertinenze Locale auto rimessa (ed oggi ad uso abitazione)  
e soffitta (ad uso abitazione).

- Lavori urgenti da effettuare

- Canoni /indennità di occupazione corrisposti dal .....

a.....

- Dati Amministrazione condominiale - Non vi è condominio

Mi viene dichiarato che l'immobile pignorato è parte di un condominio amministrato

da \_\_\_\_\_ recapito telefonico \_\_\_\_\_

email \_\_\_\_\_

-Oneri condominiali ordinari

- Oneri condominiali straordinari

- Lavori deliberati

- Controversie in corso

Altre osservazioni

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

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

a) Nel possesso del debitore esecutato:

sig. del  
residenti nell'immobile in oggetto.

b) Nel godimento del \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ recapito telefonico \_\_\_\_\_ nella qualità di conduttore

in virtù di contratto di \_\_\_\_\_

redatto in data \_\_\_\_\_ registrato presso

\_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ di

durata \_\_\_\_\_

avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento e quindi opponibile alla  
procedura.

Di cui viene rilasciata copia;

Essendo oggetto di pignoramento altresì i frutti derivanti dal suddetto immobile, **il canone di locazione/ indennità di occupazione deve essere dal conduttore versato** nei termini indicati in contratto mediante bonifico bancario **sul conto corrente BCC di Roma del Tribunale di Roma** come da istruzioni allegate.

In difetto, sarò costretto a segnalare l'inadempimento al giudice dell'esecuzione per l'assunzione dei provvedimenti opportuni.

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;

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./la sig.ra .

.....  
il/la/i quale/i con la sottoscrizione del presente verbale dichiara/no di averli ricevuti, in copia:

- Il Decreto del 07/10/2024 di nomina custode giudiziario del compendio pignorato e il verbale di fissazione dell'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al giorno **09 dicembre 2025 alle ore 9.30**
- Modulo informativa esecutato;

Il presente verbale viene chiuso alle ore 12.00 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti gli intervenuti.

Il Custode

Dott.ssa Marika Christophulos

*Marika Christophulos*

L'Esperto Stimatore

Arch. Stefano Sarti

*Stefano Sarti*