

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE IV – ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G. 761/2023
DOTT.SSA MIRIAM IAPPELLI

VERBALE DI IMMISSIONE IN POSSESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

L'anno 2024, il giorno 15 del mese di MAGGIO, alle ore 11.00, la sottoscritta avv. Ana Salonna, con studio in Roma, nominata custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 761/2023 R.G. E.I. del Tribunale di Roma con provvedimento del giudice dell'Esecuzione del 14/03/2024, promossa da creditore procedente contro mi sono recata in ROMA, alla Via VIA GIOVANNI ROSINI 85, immobile distinto al catasto fabbricati del suddetto comune al foglio 1020 particella 1967 subalterno 5 per accedere nel compendio immobiliare pignorato e prendere visione, avendo dato preavviso di questo mio accesso alla debitrice esecutata a mezzo raccomandata A.R. del 08/04/24 n. ricevuta in data 10/04/24. Alle operazioni di accesso interviene anche l'esperto stimatore arch. Raffaella Sasso, con studio in Roma, Via Copenaghen 9, per l'espletamento dell'incarico affidato.

All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza della debitrice esecutata

n. rilasciato da CARTA D'IDENTITA' il
telefono... -mail... del

notificare nelle mani dello stesso, copia dell'ordinanza di nominadi custode giudiziario del compendio pignorato del 14/03/2024

Ho altresì, reso edotto la sig.ra che in data 06/11/2024 9.30

fissata l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita e delle modalità con le quali la stessa si svolgerà, facendole presente:

- che in forza della procedura esecutiva, è divenuta "mera detentrica" dell'unità immobiliare pignorata;
- che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali, ove previste, nelle more della procedura;
- che è ancora possibile evitare la vendita ed ai sensi dell'art. 495 c.p.c., il debitore può chiedere di sostituire ai beni pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo 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 assegnazione a norma degli artt. 530, 552 e 569 c.p.c., la relativa istanza di conversione di pignoramento, unitamente ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione che il debitore esecutato può visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Roma;
- che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura;
- che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita;
- che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

Ho, quindi, chiesto alla sig.ra chi occupi ovvero abbia la detenzione del
compendio pignorato e lei mi ha riferito che il compendio pignorato è nel possesso
di DELA DEBITRICE ESECUTATA DEL TIARITO ***

E DELLA FIGLIA ***

A ROMA ***

ovvero è nel possesso e/o detenzione del sig. nato a
..... il, residente in, alla Via
..... recapito telefonico n. in forza di contratto di
..... redatto in data registrato a

ovvero è nel possesso e/o detenzione del sig. nato a il
....., residente in, alla Via..... recapito telefonico n.
..... il quale non esibisce alcun contratto giustificativo della sua presenza nel compendio
pignorato. Ho, quindi, reso edotto l'occupante *sine titulo* del compendio immobiliare pignorato che tale
sua condizione sarà segnalata al Giudice dell'Esecuzione, invitandolo nel contempo a giustificare il
possesso del compendio pignorato facendomi pervenire, entro cinque giorni, da oggi, copia del relativo
contratto ove esistente e che, qualora lo stesso non esistesse ovvero non fosse opponibile alla
procedura, si procederà alla liberazione immediata dell'immobile.

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile unitamente all'esperto stimatore, nonché a
verificare la condizioni attuali dei locali. Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la
conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho richiesto alla sig.ra ...

se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione, la quale mi ha
risposto: "L'IMMOBILE NON HA BISOGNO DI OPERE DI URGENTE
MANUTENZIONE"

Ho ammonito la sig.ra ... del dovere di tempestiva informazione
gravante su di lei nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo
stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandola a contattarmi al fine di consentirmi di
segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Si da atto che l'esperto stimatore ha proceduto ai rilievi sull'immobile, ad acquisire repertorio
fotografico dello stesso ; e ad acquisire la seguente documentazione
È PRESENTE IL LIBRETTO DI CALDAIA, MA MANCANO I
CONTROLLI ANNUALI.

Ho, altresì, informato la sig.ra ... che l'immobile pignorato potrà essere
visitato da eventuali acquirenti e che la sottoscritta custode, unitamente a propri collaboratori, è

deputata ad accompagnarli. Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho, quindi, acquisito la disponibilità della sig.ra *** ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni TUTTI GIORNI DELLA SETTIMANA LAUDRATIVI PREVIO APPUNTAMENTO TELEFONICO.

Ho invitato, pertanto la debitrice esecutata alla massima collaborazione, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato, risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

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

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

amministrato da con recapito telefonico IN QUANTO LA PALAZZINA È COMPOSTA DA CINQUE APPARTAMENTI.

La sig.ra. *** lichiara:

" ESPRIMO LA VOLONTÀ DI CHIUDERE LA PROCEDURA ESECUTIVA ED ESTINGUERE IL DEBITO. "

NOTE

L'ESPERTO STIMATORE HA RICONTRATO DIFFICOLTÀ
RISOLTO LA PLANIMETRIA CATASTALE CHE VERBANO
MEGLIO DESCRITTE NELL'ELABORATO PERITALE.

Si informa inoltre la sig.ra..... che entro 30 giorni dall'emissione dell'ordinanza di delega, il custode giudiziario accompagnerà il referente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A per la realizzazione del Virtual Tuor 360° dell'immobile oggetto della procedura.

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

- a) decreto del 14/03/24 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 06/11/24 alle ore 9.30;
- b) modulo informativa esecutato.

Documentazione consegnata dal debitore al custode giudiziario e all'esperto stimatore:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Alle ore 11.45 vengono ultimate le operazioni di accesso come sopra descritte ed il presente verbale viene chiuso e previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma del relativo contenuto, da tutti gli intervenuti. Si da atto che una copia viene immediatamente rilasciata al debitore esecutato - detentore che firma anche per ricevuta della documentazione sopra indicata.

Roma, 15/05/2024

Arch. Raffaella Sasso

Raffaella Sasso

Avv. Ana Salonna

Ana Salonna