

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA MIRIAM IAPPELLI

R.G.E. N. 959/2023

VERBALE DI IMMISSIONE NEL POSSESSO

L'anno 2025, il giorno 22 del mese di gennaio, alle ore _____, io sottoscritto Dott. Roberto Carisi, con studio in Roma, Via Caio Mario n. 8 – (tel. 06/70307340 – fax 06/7010632 – E-MAIL robertocarisi@gmail.com), nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva R.G.E. n. 959/2023 del Tribunale di Roma, promossa da:

+

contro

, mi sono recato in ROMA, in Via Bulgari Bartolomeo n. 11, per effettuare l'accesso per l'immissione in possesso del compendio immobiliare di seguito specificato:

- *Appartamento sito in Roma, Via Bulgari Bartolomeo n. 11, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1025, particella 2044, subalterno 501, categoria A/2, consistenza 2,5 vani, rendita catastale euro 348,61;*
- *Locale rimessa sito in Roma, Via Bulgari Bartolomeo n. 11, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1025, particella 2044, subalterno 8, zona 6, categoria C/6, classe 11, consistenza 27 mq, rendita catastale euro 93,43;*
- *Magazzino deposito sito in Roma, Via Bulgari Bartolomeo n. 11, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1025, particella 2044, subalterno 503, zona 6, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 mq, rendita catastale euro 17,66;*
- *Magazzino deposito sito in Roma, Via Bulgari Bartolomeo n. 11, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1025, particella 2044, subalterno 504, zona 6, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 mq, rendita catastale euro 20,61.*

Sono presenti oltre al sottoscritto

- L'Arch. Francesca Molin-Zan. nominato estimatore del compendio immobiliare pignorato;

- Nonché *il Sig.* nato/a Il
..... residente in alla Via
..... Identificato a mezzo n
rilasciato da

Il Sig. circa l'immobile insieme
alla Sig.ra in fatto di contatto
di locazione ed uso abitativo i cui termini sono
indicati successivamente.

Il Sig. circa l'utilizzo dell'immobile pignorato dichiara
quanto segue:

utilizzo l'immobile personalmente con la
mie compagna come dimora principale -
Si precisa che il proprietario Sig.
non è presente, ma è stato
avvisato del presente accesso -

Il custode accerta che l'immobile viene utilizzato come abitazione principale
da parte dei conduttori -

Preliminarmente il sottoscritto fa presente a l Sig. che
tale accesso si è reso necessario a seguito di pignoramento immobiliare contro il
proprietario Sig.

Ho reso edotto Sig. dei poteri e delle funzioni conferitimi
rilasciando copia del provvedimento di nomina del sottoscritto, già comunicato con 1^a
raccomandata del 21/09/2024 regolarmente consegnata e diverse comunicazioni a
mezzo pec.

Ho altresì, reso edotto Sig. della fissazione della data
dell'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per
l'autorizzazione alla vendita fissata per il giorno 05/03/2025 alle ore 10:45.

Ho informato Sig. che solo nell'ipotesi di utilizzo dell'immobile
da parte dell'esecutato-proprietario come abitazione principale per esso e per la propria
famiglia, è autorizzato a detenere l'immobile fino all'emissione del decreto di
trasferimento, salvo il caso di mancata collaborazione. Viceversa, nei casi in cui
l'immobile è occupato da terzi senza titolo, è in facoltà del Giudice delle esecuzioni
autorizzare l'eventuale continuazione dell'occupazione dell'immobile, emettere un
provvedimento immediato di rilascio dell'immobile stesso ovvero determinare una
indennità per l'occupazione.

Il Sig. fa presente che esiste un contratto di
locazione registrato il e codice identificativo
..... con pagamento mensile di € 750,00, consegnando al

in visione
custode giudiziario copia in originale del suddetto contratto e l'ultima ricevuta del canone di locazione pagato.

Il custode fa presente a *l.S.p.* che il canone di locazione e/o di indennità di occupazione, deve essere pagato sul conto della procedura esecutiva a mezzo bonifico, utilizzando il seguente codice Iban:

avendo l'accortezza a rispettare le seguenti indicazioni, in particolare per la descrizione della causale: "2023, 959, mese di riferimento del canone, lotto 001".

Viene consegnato *l.S.p.* "l'INFORMATIVA PER LA PARTE ESECUTATA" rilasciata dal Tribunale di Roma Sez. IV Esecuzioni Immobiliari.

Il *l.S.p.* dichiara che l'immobile pignorato è parte/~~non è~~ parte di un condominio. In caso di risposta affermativa, dichiara che il Condominio è denominato e che l'amministratore è il Sig./Sig.ra recapito telefonico

Dichiara altresì che gli oneri condominiali da corrispondersi con cadenza ~~mensile/bimestrale/trimestrale~~ sono pari ad euro *80,00*, e che è in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

- 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 ai sensi dell'art. 560, c.p.c., ove l'immobile esecutato non è utilizzato direttamente dal debitore esecutato e dalla sua famiglia come abitazione principale, ovvero dall'occupante con titolo opponibile alla procedura, deve essere consegnato immediatamente al Custode libero da persone e cose; viceversa, nel caso in cui il debitore esecutato utilizzi l'immobile come abitazione principale, può continuare ad occuparlo fino all'emissione del decreto di trasferimento;
- che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre in ogni caso l'immediata liberazione dell'immobile.

Ho ammonito *l.S.p.* ..., nel caso di continuo utilizzo dell'immobile, del dovere di tempestiva informazione gravante su di esso 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.

Le parti in contraddittorio tra di loro, procedono alla formale immissione della custodia giudiziaria nel possesso dell'immobile suddetto, per il quale *l.S.p.* rimane mero detentore.

Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato insieme all'Arch. Francesca Molin-Zan

precisa quanto segue:

ho eseguito i rilievi metrici e fotografici
ho rilevato che l'immobile è in buono
stato.

Si precisa inoltre che la cantina n. 3, Sub
504, non rientra tra i beni locati, pertanto
non è nella disponibilità dei conduttori.

Tuttavia, l'esperto estimatore è riuscito ad
eseguire i rilievi delle grate superiori "sofite porte".
Il custode ha verificato che all'interno della
cantina n. 3 e' solo il personale per i puli
si otterrà con il proprietario con diffide e
liberare la cantina e consegnare nel minor
tempo possibile.

Ho, altresì, informato *Sif.* che l'immobile pignorato potrà
essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri
collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho quindi acquisito la disponibilità
del *Sif.* ad essere presente nel compendio pignorato nei
giorni preventivamente concordati.

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

Con riferimento a quanto sopra

il *Sif.* dichiara:

..... nulla da dichiarare

Essendo le ore *17:50*, ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte,
il presente verbale, oltre all'"INFORMATIVA PER LA PARTE ESECUTATA" n. *2*
allegati, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia verrà
rilasciata al debitore esecutato a mezzo *pcc*.

Il presente verbale si compone di numero 5 pagine.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

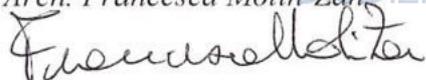
Custode Giudiziario

Dott. Roberto Carisi



Il Consulente Estimatore

Arch. Francesca Molin-Zan



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI®
G.E. DOTT.SSA IAPPELLI MIRIAM

R.G.E. N. 959/2023

VERBALE DI IMMISSIONE NEL POSSESSO NEGATIVO

L'anno 2024, il giorno 20 del mese di novembre, alle ore 18:00, io sottoscritto Dott. Roberto Carisi nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, promossa da: _____ + _____ contro

mi sono recato in ROMA, in Via Bulgari Bartolomeo n. 11, per effettuare l'accesso per l'immissione in possesso dell'immobile di seguito specificato:

- *Appartamento sito in Roma, Via Bulgari Bartolomeo n. 11, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1025, particella 2044, subalterno 501, categoria A/2, consistenza 2,5 vani, rendita catastale euro 348,61;*
- *Locale rimessa sito in Roma, Via Bulgari Bartolomeo n. 11, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1025, particella 2044, subalterno 8, zona 6, categoria C/6, classe 11, consistenza 27 mq, rendita catastale euro 93,43;*
- *Magazzino deposito sito in Roma, Via Bulgari Bartolomeo n. 11, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1025, particella 2044, subalterno 503, zona 6, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 mq, rendita catastale euro 17,66;*
- *Magazzino deposito sito in Roma, Via Bulgari Bartolomeo n. 11, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1025, particella 2044, subalterno 504, zona 6, categoria C/2, classe 7, consistenza 7 mq, rendita catastale euro 20,61.*

Sono presenti oltre al sottoscritto:

- L'Arch. Francesca Molin Zan, nominato estimatore del compendio immobiliare pignorato.

Al momento dell'accesso, il debitore esecutato non è presente.

Il Custode fa presente che è stata inviata una 1^a comunicazione a mezzo raccomandata A/R il _____ regolarmente consegnata, e una 2^a comunicazione a mezzo raccomandata A/R inviata il _____ in giacenza presso l'ufficio postale.

Si precisa altresì che solo a seguito di contatto con _____ la quale aveva

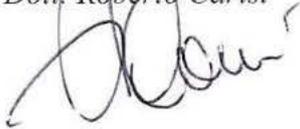
richiesto la visibilità del fascicolo, il Sig. _____ comunicava a mezzo pec l'impossibilità di essere presente per l'accesso.

Infine si precisa che riscontrando che nell'immobile esecutato vi abitano terze persone, è stato lasciato un avviso per essere ricontattato per procedere con un nuovo accesso.

Il presente verbale redatto e sottoscritto viene chiuso alle ore 18:10 con accesso negativo.

Il presente verbale si compone di numero 1 pagina.

Il Custode giudiziario
Dott. Roberto Carisi



L'Ausiliario estimatore
Arch. Francesca Molin Zan

