

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SETTORE CIVILE - SEZIONE IMMOBILIARE
R.G.E.I. n.1168/2022 G.E. DOTT.SSA BISCEGLIE**

L'anno 2024, il giorno 2 del mese di luglio 2024 alle ore 15.00 sottoscritto Avv. Anna Andracchio nominato custode giudiziario, con provvedimento del G.E. Dott.ssa Rosanna G. Bisceglie del 15/04/2024, nella procedura esecutiva iscritta al n. 1168/2022 R.G.E. del Tribunale di Roma, promossa dalla promossa dalla [redacted] Srl e per essa quale mandataria con rappresentanza dalla [redacted] S.P.A **creditore procedente** contro i Sig.ri [redacted], [redacted] e [redacted] mi sono recato in Roma alla presenza del C.T.U. nominato in pari data dal G.E., Arch. Valter Giansanti per eseguire il sopralluogo presso il compendio immobiliare di cui è stata pignorata l'intera piena proprietà dei Sig.ri [redacted] e [redacted] in regime di comunione legale dei beni, sito in Roma e precisamente:

- appartamento di tipo civile A/2, Piazza Enrico Coleman 5 dati catastali Fg. 657 part.922 sub. 505,
- magazzino c/2, Piazza Enrico Coleman 6 dati catastali Fg. 657 part. 922 sub. 529
 - autorimessa C/6, Piazza Enrico Coleman 5 dati catastali fg. 657 part. 922 sub. 521
- autorimessa C/6, Piazza Enrico Coleman Snc dati catastali Fg. 657 part. 922 sub.501
- autorimessa C/6, Piazza Enrico Coleman 5 dati catastali fg. 657 part. 922 sub.514

- avendo dato preavviso di questo mio accesso ai debitori esecutati presso la loro residenza in Roma, [redacted] con raccomandata 1 A/R n. [redacted] e n. [redacted]. All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza

- della [redacted] nata [redacted], residente in [redacted], alla Via [redacted] identificato a mezzo C.I. n. [redacted] rilasciato da [redacted] M.I.N.I.S.T.E.R.O. D.E.L.L'INTERNO il [redacted] quale [redacted];
- del sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted], residente in [redacted], alla Via [redacted] identificato a mezzo C.I. n. [redacted] rilasciato da M.I.N.I.S.T.E.R.O. D.E.L.L'INTERNO [redacted], nonché dell'Avv. [redacted] che lo assiste;

Ho provveduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile unitamente all'esperto stimatore, nonché a verificare le condizioni attuali dei locali, rilevando in particolare che [redacted]

Si presenta in normali condizioni d'uso e non necessita di interventi di urgente

manutenzione. L'immobile risulta composto da : SOGGIORNO... INGRESSO... CUCINA, CORRIDOIO - DISIMPEGNO - ~~DE~~ CAMELA ~~ES~~ UN VANO, Al fine di consentire , nell'interesse dei creditori, la cura , la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho ammonito gli occupanti del dovere di tempestiva informazione del custode giudiziario qualora le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitando a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione ai fini dell'adozione dei provvedimenti del caso.

NONCHE' ALLE
RICOGNIZIONE
DELLE AUTOCRIMASSE
SIRILEVA CHE
TUTTI I BOX SONO
DOTATI DI SOPRALUCE
CON STRUTTURA METAL
LICA E TAVOLATO
LIGNEO DE SONO
PRATICABIL I
MEZIANTO
SCALA METALLICA
LE CONDIZIONI
D'USO SONO DISCRE
TE ABANNE IL
BOX N. 3 CHE
PRESENTA IMPA
TANTE INFICTRA
ZIONE IDRICA
DALLA COPERT
TURIA

Mi viene dichiarato che l'immobile pignorato è parte- non è parte di un condominio amministrato da [redacted]... [redacted]...recapito telefonico... [redacted]

Gli oneri condominiali ordinari ammontano a circa euro... [redacted]... [redacted]... quelli di riscaldamento a circa euro... [redacted]...; risultano deliberati lavori straordinari per... [redacted]...

Poiché l'immobile è oggetto di locazione , comunico oggi al conduttore che, a partire dal mese di... [redacted]... è tenuto a corrispondere alla procedura esecutiva il canone di locazione mensile, nella misura stabilita dal contratto e/o dalle altre relative norme, provvedimenti (anche giudiziali) e convenzioni. Il versamento dovrà essere eseguito entro il 5 di ogni mese mediante bonifico bancario sul seguente IBAN:.....(si allega foglio illustrativo delle modalità di esecuzione del bonifico) Il relativo documento contabile dovrà essere inviato allo scrivente all'indirizzo email avvandracchio@libero.it.

Comunico , infine, che, come espressamente indicato nell'allegato provvedimento del Giudice , laddove l'importo non venga versato , si potrà intraprendere procedura di sfratto per morosità.

Si da atto che l'esperto stimatore ha proceduto ai rilievi sull'immobile, ad acquisire repertorio fotografico dello stesso e ad acquistare la seguente documentazione . A.T.O. D'ACQUISTO -

Le parti, in contraddittorio tra loro, procedono alla formale immissione del custode nel possesso dell'immobile anzidetto di cui i Sig.ri [redacted]... [redacted]... Rimangono temporaneamente meri detentori.

Ho infine consegnato ai Sig.ri [redacted]... [redacted]... i quali con la sottoscrizione del presente verbale dichiarano di averli ricevuti, in copia i seguenti provvedimenti :

- provvedimento giudiziale di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. dell'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al giorno 30 ottobre 2024 alle ore 11:30, con contestuale nomina del custode giudiziario e dell'esperto stimatore

- modulo informativo del Tribunale di Roma
- Foglio illustrativo delle modalità di esecuzione di bonifico.

Il presente verbale viene chiuso alle ore *17,15*, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma del relativo contenuto, da tutti quanti gli intervenuti.

Roma li 02/07/2024

IL Custode Giudiziario
Avv. Anna Andracchio

Anna Andracchio

L'Esperto Stimatore
Arch. Valter Giansanti

Valter Giansanti

Il detentore

