

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 14,50 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 del Sig. [redacted], sito in Roma e precisamente:

- abitazione di tipo civile A/2, Via degli Armenti n. 73/F int. 5 piano 2 dati catastali Fg. 657 part. 77 sub. 5,
- autorimessa C/6, Via degli Armenti n. 73/G int. 3 dati catastali fg. 657 part. 781 sub. 3
-- autorimessa C/6, Via degli Armenti n. 73/G int. 8 dati catastali fg. 657 part. 781 sub.8

- avendo dato preavviso di questo mio accesso al debitore esecutato presso la sua residenza in Roma, [redacted] con raccomandata 1 A/R n. [redacted]. All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza

□ della....., nata a il [redacted] residente in [redacted] alla Via ..... identificato a mezzo [redacted] n. ...., rilasciato da [redacted] il [redacted], quale.....

□ del sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] residente in [redacted] alla Via [redacted] identificato a mezzo [redacted] n. [redacted] rilasciato da [redacted] il [redacted] [redacted] nonchè dell'Avv..... che lo assiste;

Ho provveduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile unitamente all'esperto stimatore, nonchè a verificare le condizioni attuali dei locali, rilevando in particolare che... CON RIFERIMENTO ALL'ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A/2

Si presenta in normali condizioni d'uso e non necessita di interventi di urgente manutenzione. L'immobile risulta composto da : .....

TRANNE ESITI DA INFILTRAZIONI LOCALIZZATE TRA SOFFITTO E PARETE PERIMETRALE TRA CAME INTERMEDIE

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e LA CAME RA D'OGGI HO E BASTA FARE CAME A MATRIMO NIALE TRA PI LORO COFINN

CONFERIMENTO AI POSTI AUTO (2) È STATO EFFETTUATO  
IL RILEVAMENTO METRICO E FOTOGRAFICO

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.

Mi viene dichiarato che l'immobile pignorato è parte ~~non è parte~~ di un condominio amministrato da .....recapito telefonico.....

Gli oneri condominiali ordinari ammontano a circa euro <sup>1.200,00 Anni</sup> ..... quelli di riscaldamento a circa euro.....; risultano deliberati lavori straordinari per.....

Poiché l'immobile è oggetto di locazione, comunico oggi al conduttore che, a partire dal mese di.... 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 [avvandraccio@libero.it](mailto:avvandraccio@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 <sup>ATTI D'ACQUISTO REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E ATTO DI TRASCRIZIONE</sup>.

Le parti, in contraddittorio tra loro, procedono alla formale immissione del custode nel possesso dell'immobile anzidetto di cui il Sig. .... Rimane temporaneamente mero detentore.

Ho infine consegnato al Sig. .... il quale con la sottoscrizione del presente verbale dichiara 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.

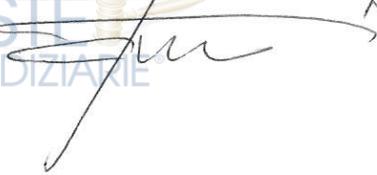
Il presente verbale viene chiuso alle ore 19.00, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma del relativo contenuto, da tutti quanti gli intervenuti.

Roma li 02/07/2024

IL Custode Giudiziario  
Avv. Anna Andracchio



L'Esperto Stimatore  
Arch. Valter Giansanti



Il detentore

