



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SETTORE CIVILE - SEZIONE IMMOBILIARE
R.G.E.I. n. 1297/ 2022 G.E. DOTT.SSA FEDERICA d'AMBROSIO

VERBALE DI IMMISSIONE IN POSSESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

L'anno 2024 giorno 15 del mese di Ottobre alle ore 10,00 io sottoscritto Avv. Delia Pesaresi, nominato con provvedimento del giudice dell'esecuzione dell'11.03.2024 custode giudiziario nella procedura esecutiva RGE 1297/2022 del Tribunale di Roma, promossa da LEVICTUS SPV S.r.l. e per essa quale procuratrice speciale [redacted] Spa, creditore procedente, riunita alla procedura esecutiva RGE 913/2023 promossa da [redacted], contro [redacted] SRL, mi sono recato presso l'immobile sito in Roma, via Padre G.A. Filippini n. 109, piano S1 interno 7, categoria C2, Catasto: Foglio 868, particella 456, sub. 68 e presso l'immobile sito in Roma, via Padre G.A. Filippini n. 111, piano S1 interno 11, categoria C6, Catasto: Foglio 868, particella 456, sub. 81, avendo dato avviso di questo mio accesso al debitore esecutato a mezzo lettera del 27.09.2024, inviata a mezzo pec in pari data e regolarmente ricevuta, con il CTU estimatore Arch. UGO CAMINITI nominato dal Tribunale di Roma. Il debitore esecutato conveniva l'odierno accesso.

All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto

➤ l'occupante...

nato a [redacted] il [redacted] residente in Roma, Via [redacted] in qualità di detentore degli immobili box e cantina di proprietà di [redacted] srl (esecutato)

il quale detiene l'immobile in qualità di Amministratore Unico della società [redacted] esecutale

➤

il

nato a [redacted] residente in [redacted]

Ho reso edotto il Sig. [redacted] dei poteri e delle funzioni conferitomi, e che è divenuto mero detentore dell'immobile pignorato.

Ho altresì reso edotto il Sig. [redacted] della data della prossima udienza del 21/01/2025 ore 9.30 (consegnando copia del provvedimento) innanzi alla

Dott.ssa Federica d'Ambrosio, e delle modalità con le quali lo stesso avrà svolgimento, facendogli presente:

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- 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 del Tribunale di Roma Sezione Quarta Esecuzioni Immobiliari;
- che è nel suo interesse pervenire ad un eventuale accordo nel più breve termine 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, se non consentirà, il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore e del custode, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e ne verrà disposta la liberazione, e che tale provvedimento verrà comunque adottato all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., alla quale è perciò suo interesse partecipare;
- che all'esito della liberazione i beni mobili non ritirati nel termine di legge saranno smaltiti o distrutti;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita;
- che il debitore può accedere al beneficio della conversione del pignoramento, e potrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art.495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita.

Ho quindi chiesto al Sig. [redacted] chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è nella [redacted] disponibilità di quale Amministratore Unico delle [redacted] società esecutata.....

Ho ammonito il Sig. [redacted] dal dovere di tempestiva informazione gravante su di lui nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentire di segnalare detta situazione al G.E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho altresì informato il Sig. [redacted] che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode unitamente ai propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli. Per meglio facilitare le eventuali visite ho quindi acquisito la disponibilità del Sig. [redacted] ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni che verranno concordati e comunque due giorni a settimana (esclusi sabato e domenica e festivi) per almeno 2 ore.

Sono state chieste informazioni sull'amministratore di condominio, che risulta essere

nonché sull'ammontare di oneri da versare e le eventuali morosità che consistono in

E' altresì presente il nominato CTU estimatore Arch. Ugo Caminiti che ha svolto le operazioni richieste dal giudice dell'esecuzione.

Si dà atto che l'esperto stimatore ha proceduto ai rilievi sull'immobile, ad acquisire repertorio fotografico ed ad acquisire la seguente documentazione:

.....documentazione fotografica e planimetria.....

Le parti in contraddittorio tra di 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 averi ricevuti in copia i seguenti provvedimenti:

1. provvedimento del 11/03/2024 di nomina di custode giudiziario del compendio pignorato e di fissazione udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al giorno **24/04/2025** ore **13.30**;
2. modulo informativa esecutato;

Essendo le ore **11,00**..... e avendo ultimato le operazioni di accesso il presente verbale viene chiuso firmato e accettato e sottoscritto dalle persone sopra presenti, per conferma del relativo contenuto.

Avv. Delia Pesaresi

Delia Pesaresi

Arch. Ugo Caminiti

Ugo Caminiti