

TRIBUNALE DI ROMA**Es. Imm.: R.G.E. 1329/2023****Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giuseppe LAUROPOLI****Custode giudiziario: Avv. Cristina FLACCOMIO****Esperto stimatore: Ing. Alessandro TATTOLI**

VERBALE DI IMMISSIONE IN POSSESSO DEL CUSTODE

GIUDIZIARIO

Il giorno 12 luglio 2024 alle ore 14.00 il sottoscritto Avv. Cristina

Flaccomio in qualità di Custode Giudiziario della procedura in intestazione, si

è recato, - previo avviso a mezzo pec del 23.5.24 e con raccomandata a.r.,

allegati ai quali è stato inviato il provvedimento giudiziale di fissazione

dell'udienza ex art. 569 cpc e contestuale nomina del custode giudiziario e

dell'esperto stimatore, documento che viene consegnato anche a mani alla

parte esecutata in sede di sopralluogo e al creditore procedente a mezzo pec,-

presso gli immobili siti in Roma, e precisamente:

Appartamento, sito in Roma, Via Mattè Trucco n. 74, scala C, interno 18.

Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 736, Sub. 169, categoria

A/2, z.c.6, cl.5, vani 3,0, r.c. € 418,33.

Magazzino sito in Roma, Via Mattè Trucco n. 88, scala D, interno 71.

Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 736, Sub. 217, categoria

C/2, z.c.6, cl.7, mq 4, r.c. € 11,78.

Autorimessa sita in Roma, Via Luigi Gastinelli n. 191, interno 10E.

Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 736, Sub. 396, categoria

C/6, z.c.6, cl.11, mq 13, r.c. € 44,98, per effettuare il primo accesso al fine

di prenderne visione e conseguirne il possesso.

Sono presenti:

- Avv. Cristina Flaccomio, in qualità di Custode Giudiziario;
- Ing. Alessandro Tattoli, quale Esperto stimatore;

proprietario dell'immobile sopra identificato, che ha consentito l'accesso.

L'immobile risulta nella disponibilità DEI PROPRIETARIO

La parte esecutata e/o occupante comunica al Custode i seguenti recapiti telefonici e indirizzi email o pec, per le successive necessarie comunicazioni

Accertamento delle condizioni del compendio pignorato

Si è proceduto alla ricognizione dell'immobile unitamente all'esperto stimatore, nonché a verificare le condizioni attuali dei locali, rilevando che si presenta BUONO STATO

L'immobile risulta composto da: CANTINA, SOGGIORNANO

ANG. COTTURA, BAGNO e BALCONE

E' stato avvertito l'esecutato e/o occupante sul dovere di tempestiva

informazione al Custode nel caso in cui il compendio pignorato necessitasse di urgente manutenzione, invitando a contattarlo al fine di consentirgli di

segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti del caso.

Vengono fatti altresì dal C.T.U. dei rilievi fotografici e le necessarie misurazioni al fine di attestare le attuali condizioni dell'immobile.

Informazioni rese al debitore esecutato

Il Custode illustra l'iter della procedura, oltre alle funzioni svolte dallo stesso

Custode e gli obblighi del debitore esecutato e/o dei terzi occupanti l'immobile. Il Custode informa la parte esecutata in merito alle disposizioni

contenute nel provvedimento di nomina emesso dal G.E. consegnato a mezzo

raccomandata, facendo altresì presente quanto disposto dalle norme in materia

e dalle disposizioni generali, più precisamente:

- nel caso in cui l'esecutato ostacoli in qualsiasi modo le attività dell'esperto e del Custode, verrà immediatamente emesso e portato ad esecuzione l'ordine di

liberazione degli immobili;

- è fatto divieto all'esecutato di concedere in godimento (locazione, comodato o altro titolo) gli immobili a terzi senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione;

- in merito alle visite che verranno effettuate, si fa presente che nel caso in cui l'esecutato renda difficoltosa o infruttuosa la visita degli immobili, ovvero impedisca l'accesso, verrà revocata l'autorizzazione al permanere nella

detenzione degli stessi ed emesso il provvedimento per l'immediato sgombero dei locali;

- l'esecutato deve mantenere in adeguato stato di conservazione gli immobili pignorati;

- l'esecutato si obbliga ad avvertire il Custode di qualsivoglia problematica afferente l'immobile e le sue pertinenze, rendendosi disponibili a far accedere il Custode, eventuali delegati dello stesso, l'Esperto stimatore e gli eventuali interessati all'acquisto, previo avviso - anche telefonico o a mezzo email - di almeno 24 ore.

Per facilitare e razionalizzare le eventuali visite è stata acquisita la disponibilità dell'esecutato ad essere presente nei seguenti giorni e orari: da stabilire. Si preavverte che l'inottemperanza alle disposizioni suddette sarà immediatamente segnalata al Giudice dell'Esecuzione che provvederà a emanare i provvedimenti del caso e che potrà disporre, altresì, l'immediato rilascio dei locali da parte degli occupanti.

c) Immissione in possesso

Le parti in contraddittorio tra di loro, procedono alla formale immissione del

Custode nel possesso dell'immobile, così identificato

Appartamento, sito in Roma, Via Mattè Trucco n. 74, scala C, interno 18.

Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 736, Sub. 169, categoria

A/2, z.c.6, cl.5, vani 3,0, r.c. € 418,33.

Magazzino sito in Roma, Via Mattè Trucco n. 88, scala D, interno 71.

Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 736, Sub. 217, categoria C/2, z.c.6, cl.7, mq 4, r.c. € 11,78.

Autorimessa sita in Roma, Via Luigi Gastinelli n. 191, interno 10E.

Identificato al Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 736, Sub. 396, categoria

C/6, z.c.6, cl.11, mq 13, r.c. € 44,98, cui l'esecutato e gli eventuali

occupanti rimangono temporaneamente meri detentori

d) Condominio

L'esecutato precisa che l'immobile oggetto dell'esecuzione risulta essere parte del condominio denominato Condominio Via Mattè Trucco 74.

L'amministrazione del condominio è affidata allo S

Gli oneri condominiali ordinari ammontano a circa euro 250,00 (cadenza TRIMESTRALE)

Quelli di riscaldamento a circa euro — (mensili per n. — mensilità); —

risultano deliberati lavori straordinari NO

e) Informativa alla parte esecutata

Viene consegnata al debitore esecutato e agli eventuali occupanti l'informativa predisposta dal Tribunale di Roma e contenente tutte le direttive e linee guida che vengono poste a conoscenza del debitore esecutato. Di queste disposizioni viene data ampia rappresentazione e spiegazione nel corso delle attuali operazioni peritali. L'informativa sottoscritta viene allegata al presente verbale, unitamente al:

- Provvedimento giudiziale di fissazione dell'udienza ex art. 569 cpc dell'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al giorno 15.1.2025 h. 12.00 con contestuale nomina del custode giudiziario e dell'esperto estimatore.

f) Conclusione delle operazioni

Alle ore — sono state ultimate le operazioni di accesso, come sopra descritte. Il presente verbale, composto da n. 06 facciate, viene letto, approvato e sottoscritto dagli intervenuti, anche per conferma del relativo

contenuto, dando atto che una copia viene immediatamente rilasciata
all'esecutato.

La parte esecutata

Il Custode giudiziario

Avv. *Cristina Flaccomio*

L'Esperto stimatore

Ing. *Alessandro Tattoli*