Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

TRIBUNALE DI ROMA

Es. Imm.: R.G.E. 817/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giuseppe LAUROPOLI

Custode giudiziario: Avv. Cristina FLACCOMIO

Esperto stimatore: Arch. Giovanni CAROFEI

****

VERBALE DI IMMISSIONE IN POSSESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Il giorno 30 settembre 2025 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 raccomandata a.r. del 16.9.24 con allegato il provvedimento giudiziale di fissazione dell'udienza ex art. 569 cpc e contestuale nomina del custode giudiziario e dell'esperto estimatore, presso l'immobile sito in Roma, e precisamente:

Appartamento in villino quadrifamiliare sito in Roma, località Dragona, Via Giuseppe Botti n. 110, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 1103, part. 2975, sub 6 e sub 10 graffati tra loro, Via G. Botti 110, piano S1-T-1, z.c. 6, cat. A/7, cl. 4, r.c. 673,88 (appartamento e corte annessa); sub 14, z.c.6 Via G. Botti 110, piano T, cat. C/6, cl. 7, r.c. 35,33.

per effettuare il primo accesso al fine di prenderne visione e conseguirne il possesso.

Sono presenti:

- Avv. Cristina Flaccomio, in qualità di Custode Giudiziario;
- Arch. Giovanni Carofei, quale Esperto stimatore;
- Sig.ra , nata a residente in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

C.F. riconosciuta a mezzo di

documento C. I. N.

- Sig. nato a , residente i

. C.F riconosciuto a mezzo di

documento C. I. N.

Proprietari per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà dell'immobile sopra identificato, che ha consentito l'accesso. L'immobile risulta nella disponibilità degli esecutati che vi abitano con la famiglia.

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

Tel. email

Accertamento delle condizioni del compendio pignorato

Si è proceduto alla ricognizione dell'immobile unitamente all'esperto estimatore, nonché a verificare le condizioni attuali dei locali, rilevando che si presenta in buone condizioni -

L'immobile risulta composto da: piano seminterrato da un soggiorno con angolo cottura disimpegno, bagno - Al piano terra 1 camera singola, 1 camera matrimoniale bagno, disimpegno, un poltico e l'ultimo - soffitta 1 camera matrimoniale bagno, ripostiglio - Area pertinenziale con posto auto.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

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 pec e consegnato anche a mani, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

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 in villino quadrifamiliare sito in Roma, località Dragona, Via Giuseppe Botti n. 110, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 1103, part. 2975, sub 6 e sub 10 graffati tra loro, Via G. Botti 110, piano S1-T-1, z.c. 6, cat. A/7, cl. 4, r.c. 673,88 (appartamento e corte annessa); sub 14, z.c.6 Via G. Botti 110, piano T, cat. C/6, cl. 7, r.c. 35,33.

~~cui l'esecutato e gli eventuali occupanti rimangono temporaneamente meri detentori~~

d) Condominio NON ESISTE CONDOMINIO

L'esecutato precisa che l'immobile oggetto dell'esecuzione risulta essere parte del condominio denominato

L'amministrazione del condominio è affidata

Gli oneri condominiali ordinari ammontano a circa euro (cadenza

Quelli di riscaldamento a circa euro risultano deliberati lavori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

straordinari

*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 16.09.2025 h. 10.00 con contestuale nomina del custode giudiziario e dell'esperto estimatore.

*f) **Conclusione delle operazioni***

Alle ore 14,40 sono state ultimate le operazioni di accesso, come sopra descritte. Il presente verbale, composto da n. 5 facciate, viene letto, approvato e sottoscritto dagli intervenuti, anche per conferma del relativo contenuto, dando atto che una copia viene immediatamente rilasciata all'esecutato.

Il Custode giudiziario

Avv. Cristina Flaccomio

L'Esperto stimatore

Arch. Giovanni Carofei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009