

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA MIRIAM IAPPELLI

R.G.E. N. 1247/2023

VERBALE DI IMMISSIONE NEL POSSESSO NEGATIVO

L'anno 2024 il giorno 21 del mese di novembre, alle ore 17:00, io sottoscritto Dott. Roberto Carisi, con studio in Roma, Via Caio Mario n. 8 – ***

i), nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva R.G.E. n. 1247/2023 del Tribunale di Roma, promossa da: BANCA MEDIOLANUM S.P.A. contro *** , mi sono recato in ROMA, in Via Danilo Stiepovich n. 275, per effettuare l'accesso per l'immissione in possesso del compendio immobiliare di seguito specificato:

- *Appartamento con cantina, posto al piano terra e seminterrato della scala B distinto col numero interno 1/B, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1079, particella 958, subalterno 16, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, rendita catastale euro 710,13.*

Sono presenti:

- Arch. Francesca Molin-Zan, nominato estimatore del compendio immobiliare pignorato;

Al momento dell'accesso, il debitore esecutato non era presente.

Data la mancanza del debitore esecutato non è stato possibile proseguire l'accesso; alle ore 17:15, è stato chiuso il presente verbale con accesso negativo.

Il presente verbale si compone di numero 1 pagina.

Il Custode giudiziario

Dott. Roberto Carisi



L'Ausiliario estimatore

Arch. Francesca Molin-Zan



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA MIRIAM IAPPELLI
R.G.E. N. 1247/2023

VERBALE DI IMMISSIONE NEL POSSESSO

L'anno 2024, il giorno 2 del mese di dicembre, alle ore 10:45, io sottoscritto Dott. ^{***}
^{***} Roberto Carai con studio in Roma, Via Caio Mario n. 8 - (^{***}

, nominato custode giudiziario nella
procedura esecutiva R.G.E. n. 1247/2023 del Tribunale di Roma, promossa da: BANCA
MEDIOLANUM S.P.A. contro ^{***} mi sono recato in ROMA, in Via
Danilo Stiepovich n. 275, per effettuare l'accesso per l'immissione in possesso del
compendio immobiliare di seguito specificato:

- *Appartamento con cantina, posto al piano terra e seminterrato della scala B
distinto col numero interno 1/B, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma
al foglio 1079, particella 958, subalterno 16, categoria A/2, classe 2, vani 5,5,
rendita catastale euro 710,13.*

Sono presenti oltre al sottoscritto

- L'Arch. Francesca Molin-Zan, nominato estimatore del compendio immobiliare pignorato;
^{***}
-
^{***}

Il Sig. ^{***} circa l'utilizzo dell'immobile pignorato dichiara quanto segue:

*utilizzo l'immobile come abitazione principale
insieme alle mie compagne ^{***}
e ai nostri due figli minori ^{***}*

Il custode accerta che l'immobile viene utilizzato come

effettivamente come abitazione principale del titolare della sua famiglia

Preliminarmente il sottoscritto fa presente al Sig. ***** che tale accesso si è reso necessario a seguito di pignoramento immobiliare contro il proprietario Sig. *****

Ho reso edotto il Sig. *** dei poteri e delle funzioni conferitimi rilasciando copia del provvedimento di nomina del sottoscritto, già comunicato con 1^ raccomandata del 21/09/2024 tornata indietro per "compiuta giacenza" e 2^ raccomandata del 14/11/2024 in giacenza presso l'ufficio postale.

Ho altresì, reso edotto il Sig. *** della fissazione della data dell'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita fissata per il giorno 05/03/2025 alle ore 10:30.

Ho informato il Sig. *** che solo nell'ipotesi di utilizzo dell'immobile da parte dell'esecutato-proprietario come abitazione principale per esso e per la propria famiglia, è autorizzato a detenere l'immobile fino all'emissione del decreto di trasferimento, salvo il caso di mancata collaborazione. Viceversa, nei casi in cui l'immobile è occupato da terzi senza titolo, è in facoltà del Giudice delle esecuzioni autorizzare l'eventuale continuazione dell'occupazione dell'immobile, emettere un provvedimento immediato di rilascio dell'immobile stesso ovvero determinare una indennità per l'occupazione.

Il custode fa presente al Sig. *** che nell'ipotesi di occupazione senza titolo, all'esito del provvedimento del Giudice dell'Esecuzione che autorizza l'occupazione, il canone di locazione e/o di indennità di occupazione, deve essere pagato alla procedura esecutiva, nelle modalità che verranno comunicate nei prossimi giorni.

Viene consegnato al Sig. *** "L'INFORMATIVA PER LA PARTE ESECUTATA" rilasciata dal Tribunale di Roma Sez. IV Esecuzioni Immobiliari.

Il Sig. *** dichiara che l'immobile pignorato è parte/non è parte di un condominio. In caso di risposta affermativa, dichiara che il Condominio è denominato

che l'amministratore è il Sig. ~~Sig.ra~~

P.,

recapito

telefonico

chiara altresì che gli oneri condominiali da corrispondersi con cadenza mensile/bimestrale/trimestrale sono pari ad euro 50,00, e che è ~~in regola~~/non in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

- che in ogni caso l'occupante, non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare

presso il bene in vendita per consentirne la visita;

- che ai sensi dell'art. 560, c.p.c., ove l'immobile esecutato non è utilizzato direttamente dal debitore esecutato e dalla sua famiglia come abitazione principale, deve essere consegnato immediatamente al Custode libero da persone e cose; viceversa, nel caso in cui il debitore esecutato utilizzi l'immobile come abitazione principale, può continuare ad occuparlo fino all'emissione del decreto di trasferimento;
- che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre in ogni caso l'immediata liberazione dell'immobile.

Ho ammonito il Sig.***, nel caso di continuo utilizzo dell'immobile, del dovere di tempestiva informazione gravante su di esso nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandola a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Le parti in contraddittorio tra di loro, procedono alla formale immissione della custodia giudiziaria nel possesso dell'immobile suddetto, per il quale il Sig.*** rimane mero detentore.

Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato insieme all'Arch. Francesca Molin-Zan precisa quanto segue:

La cantina utilizzata dal debitore non corrisponde
a quella identificata catastalmente
Sull'atto di provenienza è indicata tra le
n. 44 e 45, mentre sul catasto è tra le 44
ed un distacco (autorimessa?)

Ho, altresì, informato il Sig.*** che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho quindi acquisito la disponibilità del Sig.*** ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni

preventivamente concordati.

Ho invitato, pertanto il Sig. (^{***} alla massima collaborazione, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

Con riferimento a quanto sopra il Sig. ^{*****} dichiara:

... *nulla da archiviare*

Essendo le ore *12:00*, ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale, oltre all'"INFORMATIVA PER LA PARTE ESECUTATA" n. ... allegati, viene chiuso e sottoscritto c^{***} rilasciata al debitore esecutato a mezz

Il presente verbale si compone di numero 4 pagine.

Custode Giudiziario

Dott. Roberto Curisi

Il Consulente Estimatore

Arch. Francesca Molin-Zan

Francesca Molin-Zan