

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

\*\*\*\*\*

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE 612/2024 ,

Giudice dell'Esecuzione Dr. Giuseppe Lauropoli,

promossa da Augustus SPV S.r.l. c/\*\*\*\*\*

VERBALE DI IMMISSIONE IN POSSESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 16/06/25 alle ore 10.00 io sottoscritto Avv. Romina Roma, in qualità di custode giudiziario del compendio pignorato nell'ambito dell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe nominato con provvedimento del 31/03/25, unitamente al nominato esperto stimatore Geometra Marco Marcelli mi sono recato presso il compendio pignorato, sito in Roma:

Immobile sito in Roma, Via delle case Rosse n. 43 censito al catasto Fabbricati del comune di Roma, al Foglio 295, part. 1573, sub 3 e foglio 295 part. 2090, consistenza 10,5 , cat. A/7  
al fine di prenderne visione e conseguirne il possesso. \*\*\*\*\*  
\*\*

La data del presente accesso è stata regolarmente comunicata alla parte esecutata attraverso raccomandata A.R. del 14/04/2025 allegando copia del provvedimento giudiziale di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e contestuale nomina del custode giudiziario e dell'esperto stimatore.

E' presente :

\*\*\*\*\*  
- Sig.ra

identificata a mezzo \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*  
- Sig.

identificata a mezzo \*\*\*\*\*

(marito)\*\*\*\*\*

- Sig.ra

... (mamma) \*\*\*\*\*

- Sig.

\*\*\*\*\*

C.F.

- L'immobile è abitato anche dai figli minori \*\*\*\*\*  
e \*\*\*\*\*

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile unitamente all'esperto stimatore, nonché a verificare le condizioni attuali dell'immobile, rilevando in particolare che esiste difformità rispetto alla planimetria catastale che si presenta in normali condizioni d'uso e non necessita di interventi di urgente manutenzione.

L'immobile risulta composto da: Villino disposto su tre livelli collegati tra loro da scale interne, composto da 21 piano interrato da locale cantina garage e servizio igienico. Al piano Terra da ingresso, soggiorno, 2 camere, bagno, cucina, ripostiglio, balcone portico e giardino e livello.

Al piano primo soggiorno, cucine, 2 camere, disimpegno  
bagno, balcone e Terrazzo.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e 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 ..... (cadenza mensile, bimestrale), quelli di riscaldamento a circa euro ..... (mensili per n. .... mensilità); risultano deliberati lavori straordinari per .....

Ho informato che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali interessati alla vendita accompagnati dal custode giudiziario ovvero da un suo incaricato, con espresso avvertimento che verranno segnalati al giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti tali da impedire o rendere difficoltosa la visita, affinché siano assunti i provvedimenti del caso.

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 giorno 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 mail .....

Comunico, infine, presente che, come espressamente indicato nell'allegato provvedimento del Giudice, laddove l'importo non venga versato, si potrà intraprendere procedura di sfratto per morosità.

Si dà atto che l'esperto stimatore ha proceduto ai rilievi sull'immobile, ad acquisire repertorio fotografico dello stesso e ad acquisire la seguente documentazione  
.....NULLA.....

Le parti, in contraddittorio tra loro, procedono alla formale immissione del custode nel possesso dell'immobile anzidetto di cui la signora \*\*\*\*\* rimane temporaneamente mero detentore.

Ho infine consegnato alla sig.ra \*\*\*\*\* la 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 25 marzo 2026 alle ore 12,00, con contestuale nomina del custode giudiziario e dell'esperto stimatore

– modulo informativo del Tribunale di Roma;

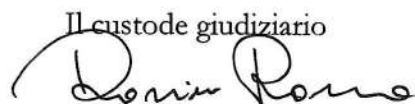
[– foglio illustrativo delle modalità di esecuzione del bonifico.]

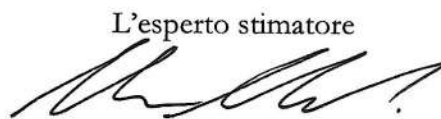
Il presente verbale viene chiuso alle ore 11.35.... e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma del relativo contenuto, da tutti quanti gli intervenuti.

Si fa presente che entrambi i genitori di parte debitrice sono invelati al 100%, previa esibizione di documentazione INPS.

Roma, 16 giugno 2025

Il detentore  
\*\*\*\*\*

Il custode giudiziario  


L'esperto stimatore  


\*\*\*\*\*