

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IV – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE 42/2022

Giudice dell'Esecuzione: Presidente Drssa Bianca Maria Ferramosca

Promossa da :

Contro:

VERBALE di IMMISSIONE nel POSSESSO

Il giorno 15 dicembre 2022 alle ore 10.00, presso L'immobile sito in Roma, in Via Largo dell'olgiata n.3 -15 di proprietà del sig. XXXXXXXXXX

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:

al foglio 37, particella 345, **sub 1** , graffato con la particella 345, sub **2**. Piano S1-T-1 ,categoria A/7;

al foglio 37 , particella 345, **sub 3, categoria C/6.**

sono presenti :

- La Dott.ssa Marika Christopulos con studio in Roma Via Paolo Emilio n.26 - Tel 3490734156, nella sua qualità di custode giudiziario nominato in data 27/10/2022 dal G.E. Presidente Dott.ssa Bianca Maria Ferramosca nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E.n. 42/2022 promossa nei confronti del sig. _____ i proprietario del 1/1 del suddetto immobile;

- L' Arch. Stefano Sarti con studio in Roma Via Pietro Mascagni 134 - Tel 0645493463, nella sua qualità di C.T.U., nominato in data 27/10/2022 dal G.E. Dott.ssa Bianca Maria Ferramosca nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E.n. 154/2021 R.G.E.n. 42/2022 promossa nei confronti del sig. _____ proprietario del 1/1 del suddetto immobile;

Il Sig.nato a
..... il....., identificato a mezzo
.....Patente.....N.. l.....residente in
.....
email itore

Il sig. /la signora nato/a a
....., identificato a mezzo
.....

pec..... n.q. di conduttore dell'immobile ;

Altri soggetti presenti:

Sig. *conuge signa*

Sig.

Sig.

Sig.

Altri soggetti occupanti l'immobile:

Sig. *figlio signor*

Signa *figlia signora*

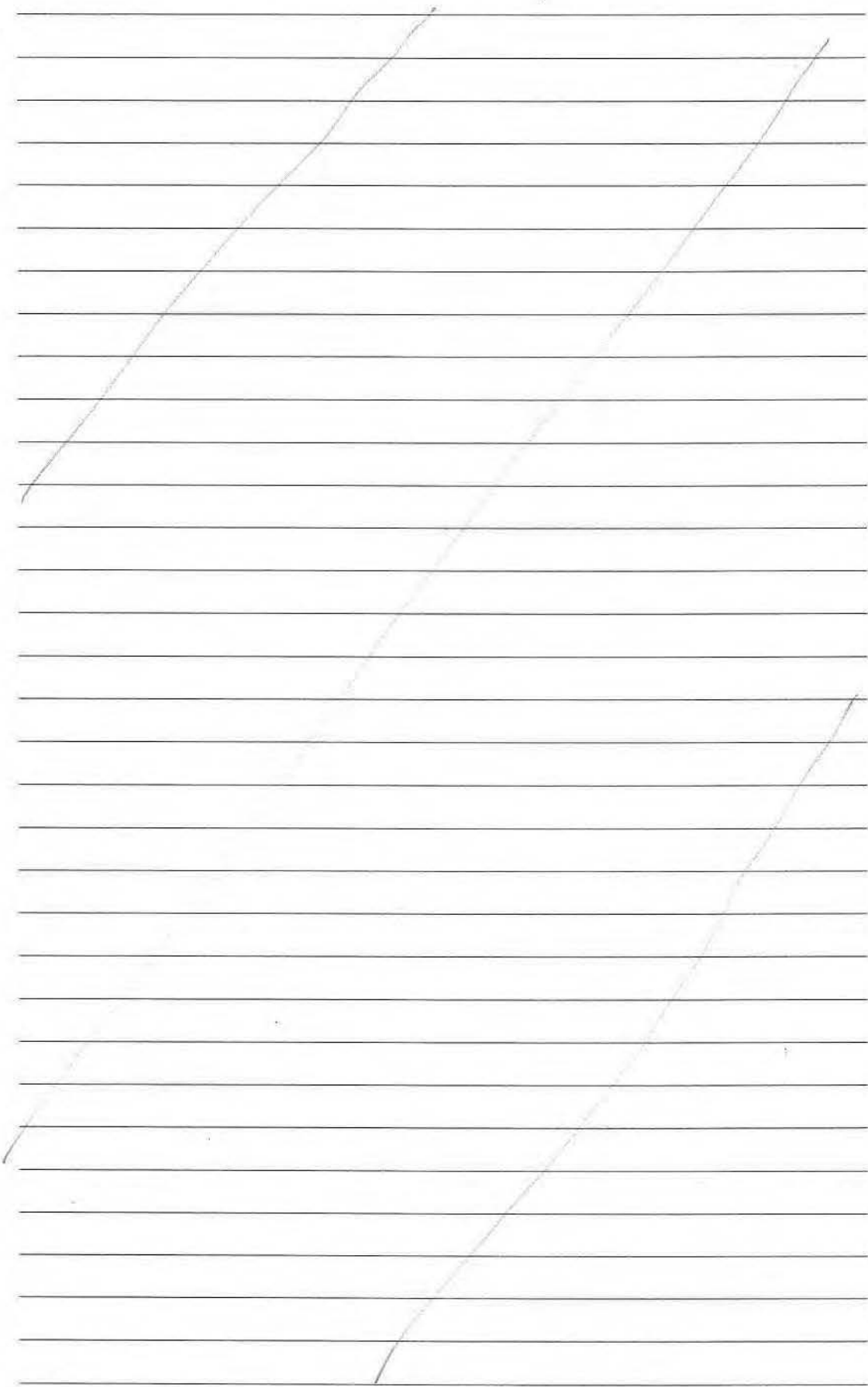
Sig.

Le parti, in contraddittorio tra di loro, procedono alla formale immissione del custode nel possesso dell'immobile suddetto.

Si procede, pertanto, alla ricognizione dell'immobile rilevando quanto segue :

- Stato dei luoghi ed eventuali danni riscontrati:

Immobile, *è in stato mediocre abito di conservazione*
in quanto soprattutto in un bagno compaiono evidenti
segni di infiltrazioni con distacco di intonaco e
sollevamento del parquet Alcuni infissi appaiono
non utilizzabili
Il chi si viene di effettuare ulteriore accesso ed
ulteriori verifiche.



Pertinenze Locale seminterrato parzialmente adibito ad
autorimesse e parzialmente adibito ad abitazione
di cui si riserva di verificare l'agibilità in scarse
condizioni di manutenzione.

- Lavori urgenti da effettuare

Il cui si riserva di effettuare ulteriori e
ulteriori verifiche

- Canoni /indennità di occupazione corrisposti dal
.....
a.....

- ~~Dati Amministrazione condominiale~~

Mi viene dichiarato che l'immobile pignorato è parte di un condominio amministrato
dall'awit :capito telefonico _____
email _____

- Oneri ~~condominali~~ ^{consorzio} ordinari Consorzio Ordinario
Circa 6000,00 annui

- Oneri ~~condominali~~ ^{consorzio} straordinari

- Lavori deliberati

- Controversie in corso

Altre osservazioni

1) ACCERTAMENTO DEL SOGGETTO CHE HA IL GODIMENTO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile il sig. _____ dichiara che lo stesso attualmente si trova:

a) Nel possesso del debitore esecutato:

_____;

b) Nel godimento della sig.ra

_____ recapito telefonico _____ nella qualità di conduttore

in virtù di contratto di locazione

Dato atto di quanto sopra il custode viene formalmente immesso nel possesso dell'immobile in questione.

OBBLIGHI DELL'ESECUTATO

Ho reso edotto e avvisato i sig.ri sopra indicati:

- Circa gli obblighi che gravano ai sensi di legge, con invito ad ottemperarvi, spontaneamente, e senza frapporre ostacoli all'attività degli ausiliari del Giudice dell'esecuzione, ed ho, altresì, avvisato e reso edotto in merito alle funzioni di cui è investito il Custode giudiziario e, segnatamente, a titolo non esaustivo:
- Il debitore deve versare i canoni e le indennità di occupazione e versare dette somme sul conto corrente bancario, vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, presso la banca di riferimento dell'Ufficio; pertanto, gli eventuali conduttori, affittuari nonché occupanti – anche senza titolo – debbono versare le somme a qualsiasi titolo dovuto al debitore esecutato dalla data del pignoramento e che nel caso di morosità prolungata per più di due mesi il custode dovrà darne comunicazione al Giudice per i provvedimenti del caso;
- Al debitore ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione;
- La parte esecutata e/o l'occupante deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
- In caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il Giudice potrà revocare l'autorizzazione ad abitare l'immobile e comunque potrà ordinare, ove non già disposta, l'immediata liberazione del bene nei confronti della parte esecutata o dell'occupante senza titolo;

TUTELA DELL'ESECUTATO

A tal riguardo si fa presente che:

- Il Giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo e sentito il debitore, può sospendere il processo esecutivo fino a 24 mesi, a norma dell'art. 624 bis c.p.c..

Il detentore si obbliga ad avvertire il custode anzidetto di qualsivoglia problematica afferente l'immobile e le sue pertinenze, rendendosi disponibile a far accedere il custode, eventuali delegati dello stesso, il CTU e gli interessati all'acquisto, previo avviso – anche telefonico – di almeno 24 ore.

Si preavverte l'anzidetto detentore che l'inottemperanza alle disposizioni suddette sarà immediatamente segnalata al Giudice dell'Esecuzione che provvederà ad emanare i provvedimenti del caso e che potrà disporre, altresì, l'immediato rilascio dei locali da parte dell'occupante.

Si avvisa, inoltre, che, ai sensi dell'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione, il debitore può chiedere di sostituire all'immobile pignorato una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante ed a quelli intervenuti, comprensiva di interessi e spese, oltre quelle di esecuzione.

Si consegnano al sig./la sig.rae.....alla.....Signa


.....
il/la/i quale/i con la sottoscrizione del presente verbale dichiara/no di averli ricevuti, in copia:

- Il Decreto del 27/10/2022 di nomina custode giudiziario del compendio pignorato e di fissazione dell'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al giorno 13 giugno 2023 alle ore 11,50;
- Modulo informativa esecutato;
- Estremi per versamenti UNICREDIT SPA

Il presente verbale viene chiuso alle ore 11:30 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti gli intervenuti.

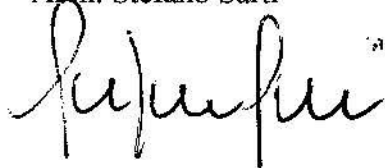
Il Custode

Dott.ssa Marika Christopulos



L'Esperto Stimatore

Arch. Stefano Sarti



Il detentore