

**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:

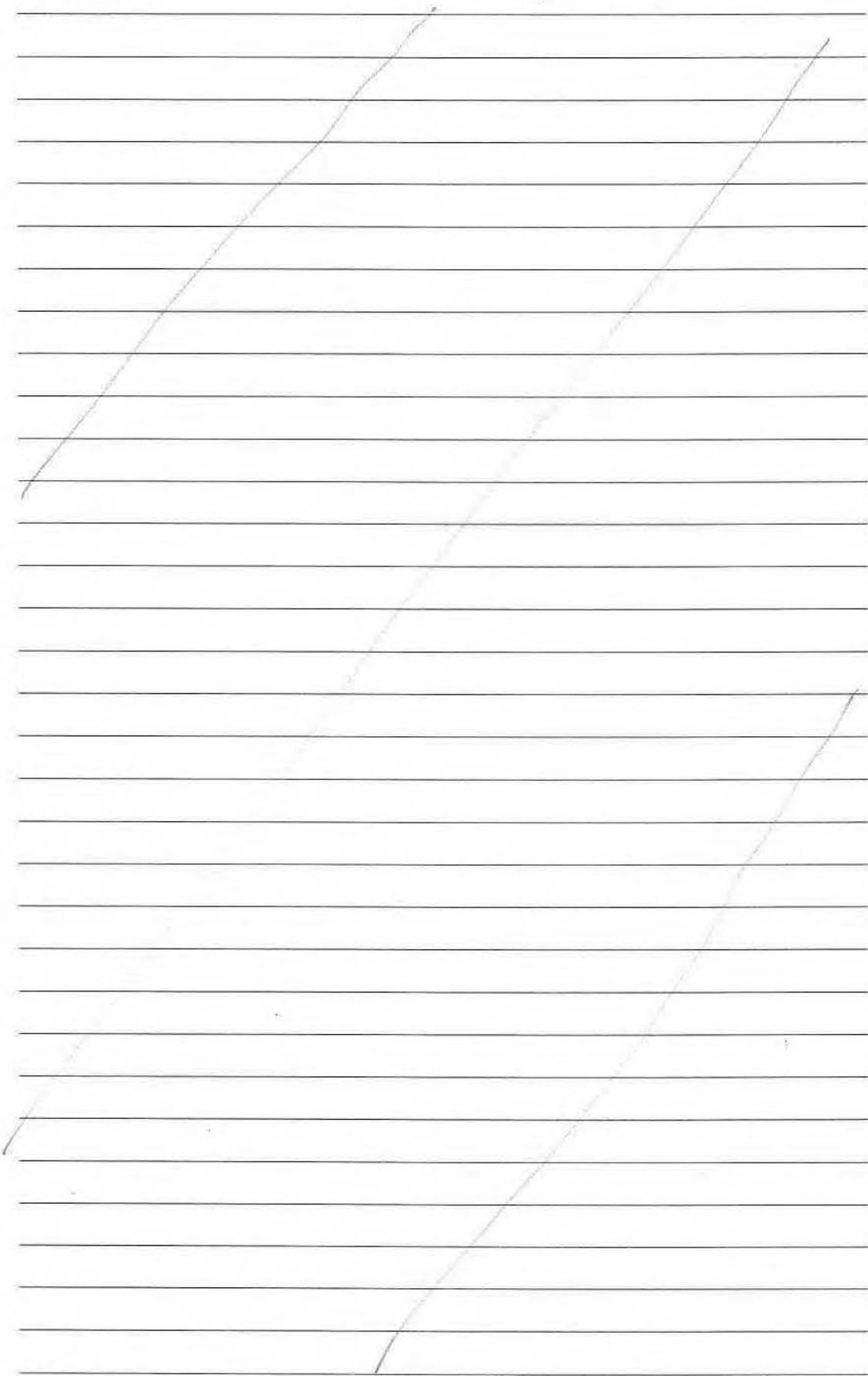
Sig. .... *figlio signor* .....  
Signa .... *figlia signor* .....  
Sig. ....

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*  
*solleveramento 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~~ <sup>consorziali</sup> ordinari Consorzio Ordinario

Circa 6000,00 annui

- Oneri ~~condominali~~ <sup>consorziali</sup> 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.ra . .....e.....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.

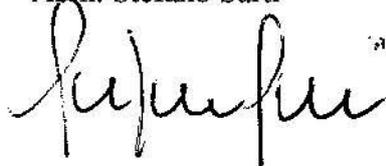
Il Custode

Dott.ssa Marika Christopulos



L'Esperto Stimatore

Arch. Stefano Sarti



Il detentore