

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

**SETTORE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E. n. 1169/2023 – Giudice dell'Esecuzione Dott. Fernando Scolaro**

**VERBALE DI IMMISSIONE IN POSSESSO DEL CUSTODE  
GIUDIZIARIO**

Oggi 25.09.2024 alle ore 16.00, io sottoscritto avv. Ivan Carpigo, in qualità di custode giudiziario del compendio pignorato nell'ambito dell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe nominato con provvedimento del 08.07.2024, unitamente al nominato esperto stimatore Arch. Salvatore Fallica mi sono recato presso il compendio pignorato, sito in Roma, *Negozio e bottega in Roma al Foglio 625, Particella 870, Subalterno 3, Natura C1 consistenza 50 metri quadri. Indirizzo Via Aversa n. 52 Piano T*, al fine di prenderne visione e conseguirne il possesso.

La data del presente accesso è stata regolarmente comunicata alla parte eseguita attraverso Racc A/R d <sup>\*\*\*</sup> \_\_\_\_\_ consegnata in data 17.09.2024 allegata alla quale è stato inviato il provvedimento giudiziale di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e contestuale nomina del custode giudiziario e dell'esperto stimatore.

Ho ivi rinvenuto:

– il debitore eseguito sig.ra <sup>\*\*\*</sup> \_\_\_\_\_

residente in Roma, identificata a mezzo Patent <sup>\*\*\*</sup> \_\_\_\_\_ con

scadenza <sup>\*\*\*</sup> \_\_\_\_\_

tel. <sup>\*\*\*</sup> \_\_\_\_\_

e-mail <sup>\*\*\*</sup> \_\_\_\_\_

\*\*\*

la quale produce copia di contratto di

locazione commerciale datato 23.03.2018 con scadenza 31.03.2024, registrato in data 23.03.2018, presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Roma 4 Collatino al n. 003602-serie3T e codice identificativo TJR18T003602000LC. Il contratto risulta stipulato con \*\*\*

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile unitamente all'esperto stimatore, nonché a verificare le condizioni attuali dei locali, rilevando in particolare che la distribuzione interna dello stato dei luoghi è conforme all'ultima planimetria catastale in atti. L'immobile si presenta in normali condizioni d'uso e viene utilizzato come esercizio commerciale. Nell'ambiente principale è presente una infiltrazione di acqua.

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 di un condominio amministrato da \*\*\* recapito telefonico \*\*\*

Gli oneri condominiali ordinari ammontano a circa euro 55,00 (cadenza mensile); risultano deliberati lavori straordinari per la terrazza condominiale.

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 alla proprietaria del bene che si farà carico di comunicarlo al conduttore che, a partire dal mese di ottobre quest'ultimo 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: IT75N083270339900000310201, (si allega foglio illustrativo delle modalità di esecuzione del bonifico). Il relativo documento contabile dovrà essere inviato allo scrivente all'indirizzo mail <sup>\*\*\*</sup>

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.

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

17

\*\*\*

Ho infine consegnato al sig./alla sig.ra \_\_\_\_\_ il/la quale con la sottoscrizione del presente verbale dichiara di averli ricevuti, in copia i seguenti provvedimenti:

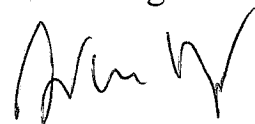
- modulo informativo del tribunale di Roma;
- *foglio illustrativo delle modalità di esecuzione del bonifico.*

Il presente verbale viene chiuso alle ore 16.10 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma del relativo contenuto, da tutti quanti gli intervenuti.

Roma, li 25.09.2014

\*\*\*

Il custode giudiziario



L'esperto stimatore

