

# TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SETTORE CIVILE - SEZIONE IV ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE 104/ 2023,

Giudice dell'Esecuzione Dott. Fernando Scolaro,

promossa da \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_

## VERBALE DI ACCESSO E DI IMMISSIONE IN POSSESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 16/01/2024 alle ore 09,00 io sottoscritta Avv.ssa Francesca Giambelluca, nella qualità di custode giudiziario, come da decreto del G.E. emesso in data 28/11/2023 nella procedura esecutiva immobiliare sopra precisata, unitamente al nominato esperto stimatore, Arch. Roberta Fortuna, mi sono recata presso il compendio pignorato così costituito:

- appartamento sito in Roma, Via di Grotta Perfetta, n. 558, Ed. A1, Sc. B, piani quarto e quinto, int. 9, con annessa cantina sita al piano scantinato distinta col numero 5B (identificati al Catasto Fabbricati al foglio 875, part. 470. sub 502);

- posto auto in Largo del Pugilato, n. 26, Ed. A1, piano S1, int. 2 (identificato al Catasto Fabbricati al foglio 875, part. 470. sub 22);

al fine di prenderne visione e conseguirne il possesso;

previo avviso dato alla debitrice esecutata, Sig.ra \_\_\_\_\_, a mezzo di raccomandata a.r. del 13/12/2023 n. \_\_\_\_\_, il cui avviso di ricevimento, però, non è ancora tornato al mittente, con allegato il provvedimento di nomina ed il decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c..

Al momento del sopralluogo sono presenti:

la debitrice esecutata Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_ telefono \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_  
identificata a mezzo \_\_\_\_\_

- il Sig. \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ nella qualità di CONIUGE DELL'ESECUTATA

SIG.RA \_\_\_\_\_ (NON PRESENTE) telefono \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_, identificato a  
mezzo PASSENTE N. \_\_\_\_\_ RILASCIATA DA N° \_\_\_\_\_ IL \_\_\_\_\_

SCADENZA \_\_\_\_\_;  
- il/la sig./sig.ra \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_ nella qualità di \_\_\_\_\_,  
telefono \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_,  
identificato/a a mezzo \_\_\_\_\_

Quanto allo stato di occupazione degli immobili, il/la sig.ra \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ dichiara che gli stessi attualmente si trovano:

nel possesso della debitrice esecutata e della sua famiglia composta dai seguenti soggetti:  
IL CONIUGE SIG. \_\_\_\_\_, IL QUALE DICHIARA CHE  
L'APPROPRIAMENTO NON E' ABUSIBILE DA DIVERSI ANNI ED INAGIBILE  
A SEGUITO DI VERBALE DEL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL  
FUOCO DI ROMA IN DATA 15/12/2000 N° 4317, CHE HA  
CONSEGNATO ALLA CUSTODIA.

a) nel godimento del/della sig./sig.ra \_\_\_\_\_ nato/a  
a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, telefono \_\_\_\_\_,  
e-mail: \_\_\_\_\_, in virtù di contratto di  
\_\_\_\_\_ sottoscritto in data \_\_\_\_\_, registrato  
presso \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, di cui mi viene/non mi  
viene rilasciata copia;

b) occupato senza titolo opponibile alla procedura dal/dalla sig./sig.ra  
\_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ alla via  
\_\_\_\_\_, telefono \_\_\_\_\_,  
e-mail: \_\_\_\_\_ /il/la quale viene da me avvisato/ta che tale

sua condizione sarà prontamente segnalata al Giudice dell'esecuzione.

In ordine all'occupazione senza titolo viene dichiarato che: l'immobile è occupato dal  
(decorrenza) \_\_\_\_\_; a tal proposito vengono /non vengono forniti  
documenti giustificativi:

Ho fatto, comunque, presente al/alla conduttore/conduttrice e/o occupante l'immobile pignorato che il custode giudiziario è tenuto a riscuotere a partire dalla data del pignoramento i canoni di locazione e/o le indennità di occupazione, che devono essere versate sul conto corrente della procedura.

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione degli immobili unitamente all'Esperto Stimatore, nonché a verificare le condizioni attuali dei locali, rilevando che gli immobili si/non si presentano in normali condizioni d'uso e non necessitano/necessitano di interventi di urgente

manutenzione IN QUANTO SONO IN CORSO LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA NELL'APPARTAMENTO EDE' INUTILIZZABILE IN QUANTO PRIVO DI IMPIANTI ELETTRICI, RISCALDAMENTO E SANITARI, NONCHE' DI PAVIMENTAZIONE SIA INTERNA CHE ESTERNA; INOLTRE NON E' PRESENTE IL CONTATORE DI ENERGIA ELETTRICA DA 2000, TANTO CHE E' PRESENTE IL CONTATORE DEL GAS A ZERO

L'appartamento risulta composto da SALONE, CUCINA, DISIPREGNO, DUE BAGNI, DUE CAMERE, UN BALCONINO AL 4° PIANO E UNA TERRAZZA, UNA VERANDA ED UN DISIPREGNO AL 5° PIANO CUI SI ACCEDER APERENDO SCALATA INTERNA; OLTRRE UN RIPOSTIGLIO SEPARATO AL 4° PIANO, LA CANTINA E' USATA COME RIPOSTIGLIO, VISITANDO MATERIALI VARIO ED UNO POSTO INCIDENTATO  
il posto auto risulta VUOTO

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione degli immobili pignorati, ho chiesto se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione o se fossero deliberate od in corso di deliberazione spese condominiali straordinarie ed ho appreso quanto segue:

L'APPARTAMENTO E' ATTUALMENTE OGGETTO DI OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA A CURA DEL CONDOMINIO CON DIREZIONE LAVORI INVIATA DALLO STESSO CONDOMINIO, CHE AL MOMENTO SONO SOSPESI IN RELATIVA DELIBERA DI SPESE STRAORDINARIE

Inoltre, ho ammonito gli occupante/i del dovere di tempestiva informazione del custode giudiziario nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare

ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitando a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho avvisato che, su chi detiene l'immobile, incombono gli obblighi di manutenzione ordinaria e di custodia di fatto sull'immobile stesso, con la conseguenza che in caso di inadempimento a tali obblighi potrà essere revocata l'autorizzazione ad abitare l'immobile.

Mi viene dichiarato che l'immobile pignorato è parte non è parte di un condominio.

In caso di risposta affermativa, mi viene dichiarato che il Condominio è denominato CONDIVIO DI MACROFIA PERFETTA, 55% e che l'amministratore è il Sig. \_\_\_\_\_, recapito telefonico \_\_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_

Mi viene dichiarato, altresì, che gli oneri condominiali da corrispondersi con cadenza mensile/bimestrale/trimestrale sono pari ad euro 150,00 CIRCA e quelli di riscaldamento ad euro \_\_\_\_\_ con cadenza \_\_\_\_\_, e che sono in

regola non sono in regola con il pagamento degli oneri condominiali. SI PRECISA CHE IL RISCALDAMENTO E' AUTOMATO, MA LA CADUTA ED IL RELATIVO IMPIANTO SONO ASSENTI  
Ho informato, inoltre, che il compendio pignorato potrà essere visitato da eventuali interessati

alla vendita accompagnati dal custode giudiziario o 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.

Si dà atto che l'Esperto stimatore ha eseguito le seguenti attività:

RILIEVO REPERICO E FOTOGRAFICO ED ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA DELL'APPARTAMENTO, DELLA CANTINA E DEL POSTO AUTO

e ad acquisire la seguente documentazione concernente il compendio immobiliare pignorato

LE PRATICHE CILIA E SCIA DELL'APPARTAMENTO, OLTRE ALLA RELAZIONE ATP TRIBUNALE DI ROMA RG.N. 12757/612 DEL 29/07/622 RELATIVA ALL'INTERO FABBRICATO SU DOMINIO DI CUI FA PARTE IL COMPENDIO PIGNORATO

Le parti, in contraddittorio tra loro, procedono alla formale immissione del custode nel possesso degli immobili pignorati di cui il/la/i

Sig./Sig.ra/Sigg.ri \_\_\_\_\_

rimane rimangono merito al/detentore/detentrici/detentori.

Ho, infine, consegnato al Sig. alla Sig.ra/ai Sigg.ri

il/la/i quale/i con la sottoscrizione del presente verbale dichiara/dichiarano di averli ricevuti i seguenti documenti) che si impegna a consegnare alla sig.ra

- copia del decreto di nomina del custode giudiziario del compendio pignorato, nonché dell'esperto stimatore, e di fissazione dell'udienza per l'audizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti e per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita emesso dal GE il 28/11/2023;

- il modulo informativa del Tribunale Ordinario di Roma, Settore Civile, Sezione Immobiliare;

ho, altresì, consegnato copia della raccomandata inviata in data 13/12/2023 n. \_\_\_\_\_.

Infine, il/la/i Sig. Sig.ra/Sigg.ri

dichiara/no spontaneamente quanto segue:

L'ESECUTIVA SIG.RA \_\_\_\_\_ NON E' POTUTA ESSERE PRESENTE PER MOTIVI DI SALUTE IN QUANTO AFFETTA DA ASTA ALLERGICA DA MUFFA E POLVERI, IN PARTICOLARE DA ESALAZIONI DI MATERIALI DA CANTIERE E DA INFILTRAZIONI D'ACQUA, POICHE' NELLO SPECIFICO L'APPARTAMENTO E' ATTUALMENTE UN CANTIERE EDILE IN ENTRAMBI LIVELLI. PERTANTO E' PRESENTE, IN SUA VECE, IL CONIUGE, SIG. \_\_\_\_\_ COME DA DELEGA ALLEGATA. SI PRECISA CHE LE QUINDELLI DELL'IMMOBILE IMMOBILIARE RESTANO IN POSSESSO DELLA SIG. \_\_\_\_\_ (SENZA COMPENSO)

Il presente verbale viene chiuso alle ore 11,50 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma del relativo contenuto, da

tutti quanti gli intervenuti, PRECISANDO CHE SARA' UTILIZZATO SOLO AI FINI DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA E DI CUI VIENE RILASCIATO COPIA FOTOGRAFICA AL DELEGATO Roma, 16/01/2024

ARCH. ROBERTA FORTUNA  
(ESPERTO STIMATORE)

Fortuna

AV. FRANCESCA GIARBELCUTA  
(CUSTODE GIUDIZIARIA)

GF