



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
 SETTORE CIVILE - SEZIONE IMMOBILIARE  
 R.G.E.I. n. 350/2023 G.E. DOTT. LAUROPOLI



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

L'anno 2023 giorno 18 del mese di Ottobre alle ore 11.30 io sottoscritto Avv. Antonella Anglisani, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva RGE: 350/2023 del Tribunale di Roma, promossa da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA creditore procedente, contro il Sig. [redacted] con provvedimento del giudice dell'esecuzione Dott. Lauropoli mi sono recata in Roma:

- Immobili siti in Comune di Roma Via della Galleria di Ciampino 5 e precisamente: - abitazione articolata su due livelli terra e primo collegati tra loro da scala interna distinta con il numero 2 con annessa corte di pertinenza esclusiva composta complessivi 12 vani catastali alle coerenze con altra abitazione part 1675 per tre lati salvo altri, - appezzamento di terreno agricolo della superficie di circa mq 3.209 alle coerenze con abitazione di cui sopra part 244 altra proprietà salvo altri. Detti immobili risultano censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Roma come segue foglio 1014 particella 244 sub 5 cat A/7 (abitazione e corte) e in Catasto Terreni del Comune di Roma come segue: foglio 1014 particella 1675 (ex 1056) vigneto classe 2 (appezzamento di terreno)

avendo dato avviso di questo mio accesso al debitore esecutato a mezzo raccomandata A.R, del 20.09.2023 con il CTU estimatore Geom. Marco Marcelli nominato dal Tribunale di Roma. Il debitore esecutato conveniva l'odierno accesso. All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto:

- l'occupante [redacted] nato a [redacted] il [redacted] residente ROMA VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO 5 in qualità di PROPRIETARIO il quale detiene l'immobile in VEDOVA NATA ACCIARI

\* [redacted] nato a [redacted] il [redacted] residente ROMA VIA DELLA GALLERIA DI CIAMPINO 5 CONIUGHE DEL [redacted] E LA SIGRA [redacted] IN UNA PENDENTE CAUSA DI SEPARAZIONE E CONSEGUENTE PROVVEDIMENTO PRESIDENZIALE

\* Ho reso edotto il Sig. [redacted] dei poteri e delle funzioni conferitomi, e che è divenuto mero detentore dell'immobile pignorato.

Ho altresì reso edotto il Sig. [redacted] della data della prossima udienza del 07/03/2024 alle ore 09,30 (consegnando copia del

\* PROVEDERE NEGLI IMMOBILI 2 FIGLI [redacted]

provvedimento) innanzi al Dott. Lauropoli, e delle modalità con le quali lo stesso avrà svolgimento, facendogli presente:

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione che il debitore esecutato può visionare recandosi nella Cancelleria del Tribunale di Roma Sezione Esecuzioni Immobiliari;
- che è nel suo interesse pervenire ad un eventuale accordo nel più breve termine possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura;
- che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che, se non consentirà, il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore e del custode, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e ne verrà disposta la liberazione, e che tale provvedimento verrà comunque adottato all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., alla quale è perciò suo interesse partecipare;
- che all'esito della liberazione i beni mobili non ritirati nel termine di legge saranno smaltiti o distrutti;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita;
- che il debitore può accedere al beneficio della conversione del pignoramento, e potrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art.495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;

Ho quindi chiesto al Sig. [REDACTED].....chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è nel POSSESSO DELLA POGLIE IN VIRTU' DI  
PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE [REDACTED]

Ho ammonito il Sig... [REDACTED].....dal dovere di tempestiva informazione gravante su di lui nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentire di segnalare detta situazione al G.E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho altresì informato il Sig. [REDACTED]..... che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode unitamente ai propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli. Per meglio facilitare le eventuali visite ho quindi acquisito la disponibilità del Sig.....ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni che verranno concordati e comunque due giorni a settimana (esclusi sabato e domenica e festivi) per almeno 2 ore.

Sono state chieste informazioni sull'amministratore di condominio, che risulta essere....., nonché sull'ammontare di oneri da versare e le eventuali morosità che consistono in..... NESSUN CONDOMINIO O CONSORZIO

E' altresì presente il nominato CTU estimatore Geom. Marco Marcelli che ha svolto le operazioni richieste dal giudice dell'esecuzione.

Si dà atto che l'eserto estimatore ha proceduto ai rilievi sull'immobile, ad acquisire repertorio fotografico ed ad acquisire la seguente documentazione: *N. E. S. M. N. L. U. O.*

Le parti in contraddittorio tra di loro procedono alla formale immissione del custode nel possesso dell'immobile anzidetto di cui il Sig. [redacted] rimane temporaneamente mero detentore.

Ho infine consegnato al Sig. [redacted] il quale con la sottoscrizione del presente verbale dichiara di averi ricevuti in copia i seguenti provvedimenti:

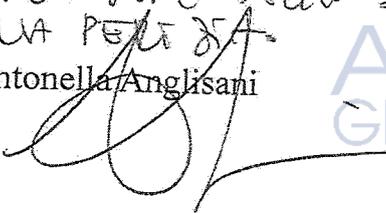
1. provvedimento del 06/09/2023 di nomina di custode giudiziario del compendio pignorato, di fissazione udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al giorno 07/03/2024 alle ore 09,30;
2. modulo informativa eseguito;
3. atto di precetto in copia non autentica;
4. atto di pignoramento in copia non autentica.

*VIENE CONSEGNATA ANCHE ALLA S. GRA [redacted] COPIA DEL MODULO INFORMATIVA ESEGUITO.*

Essendo le ore *13,15* e avendo ultimato le operazioni di accesso il presente verbale viene chiuso firmato e accettato e sottoscritto dalle persone sopra presenti, per conferma del relativo contenuto.

*\* IL C.T.U. DI LUNARA CHE ESISTE IN UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DELLA SPAZI INTERNI DI CUI DATA L'UO NELLA PERTE S.A.*

Avv. Antonella Anglisani



Geom. Marco Marcelli



[redacted]

*LOCUPANTE S. GRA*

[redacted]