

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE 674/21,

Giudice dell'Esecuzione Dr. SCOLARO,

promossa da SIENA NPL

contro _____

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 17 novembre 2022 alle ore 10:15 in ROMA, Via della Salvia n. 54/b, io sottoscritto/a Ginevra Gioffre, nella qualità di custode giudiziario, come da ordinanza del G.E.

emessa in data 13-05-2021 nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, unitamente al

nominato esperto stimatore Arch. Cristiano Piccolinich mi sono recato/a presso l'immobile/i

pignorato/i sito in ROMA alla via della Salvia n. 54/A, previo

avviso dato al debitore esecutato a mezzo pec, al fine di prendere visione e accedere al compendio pignorato.

All'interno ho rinvenuto la presenza: _____

- del debitore esecutato sig./sig.ra _____ nato/a a _____
 identificato a mezzo Cideulife n. _____, rilasciato dal
 Comune di _____ n scadenza il _____
- del _____ sig./sig.ra _____ nato/a a _____
 _____ il _____ nella qualità di
Comproprietario/precudato e amministratore
 identificato a mezzo Cideulife
- del sig./sig.ra _____ nato/a a _____
 _____ nella qualità di _____, identificato a mezzo _____

Ho consegnato al debitore il foglio notizie per renderlo edotto circa gli obblighi che gravano su di lui e le facoltà previste dalla legge.

Ho avvisato che è già stata fissata innanzi al Giudice dell'Esecuzione, udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 9-06-2023 alle ore 9:30, per l'esame della perizia estimativa dell'immobile e per l'eventuale pronuncia del provvedimento autorizzativo della vendita. Tale udienza si celebrerà presso il Tribunale di Roma, Sezione IV Esecuzioni Immobiliari, Viale Giulio Cesare n.54/b, primo piano.

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

1

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

a) nel possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta dai seguenti soggetti:

b) nel godimento del sig. _____ nato a _____ il _____ recapito telefonico _____, in virtù di contratto di _____ redatto in data _____ registrato a _____ dal sig. _____ alla via _____ di cui mi viene rilasciata copia

c) occupato senza titolo dal sig. _____ nato a _____ il _____ identificato a mezzo _____ n. _____, rilasciato dal Comune di _____ il _____, con scadenza il _____ residente in _____ alla via _____ recapito telefonico _____;

d)

In ordine all'occupazione senza titolo viene dichiarato che: l'immobile è occupato dal (decorrenza) _____; a tal proposito vengono /non vengono forniti documenti giustificativi (contratto luce, acqua, gas, bollettini di condominio, telefono, ics, etc.)

L'occupante senza titolo del compendio immobiliare pignorato viene da me avvisato che:

- tale sua condizione sarà prontamente segnalata al Giudice dell'esecuzione;
- si procederà ad instare per la liberazione immediata dell'immobile, salvo congrua offerta in denaro a titolo di indennità di occupazione che dovrà essere valutata ed autorizzata dal Giudice.

A riguardo il sig. _____ dichiara di voler offrire a titolo di indennità di occupazione o quale proposta migliorativa del canone, attualmente, corrisposto al debitore, che è da considerarsi "vile" e, quindi, inopponibile alla procedura, dell'immobile sito in Roma alla via _____ interno _____ la somma di € _____

firma

B) ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL COMPENDIO PIGNORATO

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile con l'ausilio dell'Esperto Stimatore, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze e planimetrie della documentazione in atti (descrizione nel pignoramento immobiliare e relazione notarile sostitutiva ed allegati), nonché verificare le condizioni attuali dei locali.

In particolare, ho appurato, unitamente al CTU, che l'immobile, apparentemente, si/~~non~~ presenta in normali condizioni d'uso e ~~necessita~~/non necessita di interventi di urgente manutenzione

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho chiesto, altresì, al debitore 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:

Nulla

Inoltre, ho nuovamente ammonito il sig. _____ del dovere di tempestiva informazione, su di esso gravante, nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo 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.

C) DOCUMENTAZIONE FORNITA

La parte esecutata dichiara che le le utenze relative ad acqua, luce, gas, telefono sono intestate al seguente nominativo:

a) il bollettino per il pagamento dell'IMU risulta intestato al seguente nominativo:

L'esecutato sig. _____

_____ *****
consegna all'Esperto Stimatore la seguente documentazione di _____
natura urbanistica, concernente l'immobile in oggetto (p.es. domanda di condono, concessione in sanatoria, ecc.): copie dell'atto di equo

D) DICHIARAZIONI DEL DEBITORE / OCCUPANTE

L'esecutato/occupante mi dichiara che:

l'immobile pignorato è ~~parte~~/non è parte di un condominio.

In caso di risposta affermativa, dichiara che il Condominio è denominato _____ e che l'amministratore è il Sig. _____, recapito telefonico _____, mail _____.

Dichiara altresì che gli oneri condominiali da corrispondersi con cadenza mensile/bimestrale/trimestrale sono pari ad euro _____ e che è in regola/non è in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

E) MODALITA' RELATIVE ALLA VISITA DEL COMPENDIO PIGNORATO DA PARTE DI POSSIBILI ACQUIRENTI ED ONERI DEL DEBITORE ESECUTATO

Ho informato, inoltre, il sig. _____ che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali interessati alla vendita e che, pertanto, il medesimo deve consentire le visite su richiesta del custode, con espresso avvertimento che verranno segnalati al Giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita, l'accesso e l'ordinaria gestione ed amministrazione dell'immobile per gli opportuni provvedimenti del caso.

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

rilievi meteo e fotografici

Infine, debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:

note di dilazione

Il presente verbale viene chiuso alle ore 11.00 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Data, 17/11/2022
