

VERBALE DI ACCESSO ROG 534/2016

Il sottoscritto Av. Sandro Di Marco,
custode giudiziario nominato
nella procedura esecutiva ROG
534/2016, il giorno 24/05/2017
alle ore 14,30, previo invio lettera
A/R del 20/04/2017 inviate alla
società esecutiva ed al Sig. [REDACTED]
[REDACTED], titolare del diritto di abitazione,
sui beni immobili
preziosi e precisamente in Roma,
Via Roberto Murri n. 12 int. 24
pal. F e int. 25, pal. E -

Esistendo all'occorrenza il civico numero
Via Stefano Cecchi. Citofono
più volte all'int. 24 nessuno
ha risposto. Anche presso l'int. 25
della palazzina E nessuno risponde.
A questo punto il custode si riserva
di autorizzare il giudice per procedere
ex art. 560 cpc all'occorrenza forzata
Si chiude il presente verbale alle
ore 1530.

Successivamente, il giorno 06/04/2017 alle
ore 15,30 il sottoscritto Av. Sandro
de Marco, Custode Generale del
compendio, उपरिचिंतित, nuovo contratto
con il Sig. [REDACTED] ha
provveduto all'ecame in detto
compendio. Si presume ne
altro serbale [REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE 536 / 2016

Giudice dell'Esecuzione Dr. SSA D'AMBROSIO,

promossa da _____

contro _____

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 06/09/2017 alle ore 15,30 in Roma, Via Roberto Musi 12, io sottoscritto/a Av. Sandro de Marco, nella qualità di incaricato del custode giudiziario, come da ordinanza di delega alla vendita e surroga emessa dal G. E. in data 30/03/17 nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, mi sono recato/a presso l'immobile/i pignorato/i sito in ROMA alla via ROBERTO MUSI L 8/12, previo avviso dato al debitore esecutato a mezzo TELEFONO, 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 _____ il _____
identificato a mezzo _____ Red. In _____
Via _____ C.f. _____
- del sig./sig.ra _____ nato/a a _____ il _____
nella qualità di _____ identificato a mezzo _____
Res.te in _____ Via _____ C.f. _____
- del sig./sig.ra _____ nato/a a _____ il _____
nella qualità di _____, identificato a mezzo _____

❖ OBBLIGHI DELL'ESECUTATO

Ho reso nuovamente edotto e avvisato i signori 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 o il detentore ai sensi dell'art. 593 c.p.c. è tenuto a redigere ed a consegnare al sottoscritto custode il conto della gestione patrimoniale dell'immobile che fin d'ora chiedo;
- il custode deve riscuotere 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 al custode giudiziario le somme a qualsiasi titolo dovute al debitore esecutato dalla data del pignoramento e che nel caso di morosità prolungata per più di due mesi il custode dovrà avvertire il 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, ho fatto 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..

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

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile, il sig. [redacted] dichiara che lo stesso attualmente si trova:

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

defensore in forza di diritto di abitazione per
esecuzione di caso coniugale con figli minori
[redacted] NATA [redacted] U [redacted]
[redacted] NATA [redacted] U [redacted]

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 _____ residente in _____ alla via _____ recapito telefonico _____.

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, salvo richiesta già presentata dal custode precedentemente nominato, 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/di corrispondere già alla procedura esecutiva 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 al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze peritali. In particolare, ho appurato che:

E' presente il CTU Ing. _____ che provvede agli accertamenti dell'immobile.

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:

Non ci sono spese straordinarie da sostenere in quanto l'immobile è in ottime condizioni

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

Ho richiesto alla parte esecutata di esibire le bollette relative alle utenze dell'immobile in questione nonché le quietanze di pagamento relative ai tributi di natura dominicale afferenti allo stesso e, al riguardo, risulta quanto segue:

a) le utenze relative ad acqua, luce, gas, telefono sono intestate al seguente nominativo:

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

c) sono stati esibiti ulteriori pagamenti relativi a _____

ed intestati a _____

D) DICHIARAZIONI DEL DEBITORE / OCCUPANTE

L'esecutato/occupante conferma 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 _____.

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

[EVENTUALE, in caso di provenienza del bene per successione ereditaria] Il debitore sig.

_____ mi dichiara che l'immobile pignorato è a lui pervenuto in forza di _____

successione legittima/testamentaria del _____, deceduto in data _____
e che da tale momento l'immobile è detenuto da esso debitore in via esclusiva, che esso sig.
_____ ha provveduto nel tempo a pagare i relativi oneri e tributi e che ha compiuto i
seguenti atti dispositivi aventi ad oggetto il bene pignorato:

[Adattare a seconda dei casi concreti, cercando di individuare la presenza di atti e/o condotte che
implicano accettazione tacita dell'eredità, qualora dalla documentazione agli atti della procedura
esecutiva non risulti trascritta un'accettazione espressa o comunque non sussista continuità delle
trascrizioni]

**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.

Infine, ~~debitore~~/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:

Il sig. _____ dichiara che compatibilmente
con le esigenze dei figli minori conviventi,
non parteciperà alle attività relative
alla procedura esecutiva, al fine delle
migliori soluzioni.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 17:00 e, previa integrale lettura e approvazione
dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Data 06/07/2017

