

VERBALE DI IMMISSIONE IN POSSESSO DI IMMOBILE

L'anno duemilaventitre, il giorno 21 aprile, alle ore 15.00, io sottoscritto, Avv. Rosita Vallone, con Studio in Roma in Via Antonio Mordini n. 14, nominato Custode Giudiziario nella Procedura Esecutiva Immobiliare R. G. E. n. 1192/2021 del Tribunale Civile di Roma, presso la Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. contro la signora debitori esecutati, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Miriam Iappelli del 29/12/2022, mi sono recata in Roma, Via Cutigliano n. 65, per visionare il compendio immobiliare pignorato, unitamente all'esperto nominato Arch. Pierluigi Trifilio, ivi situato posto, avendo dato preavviso di questo mio accesso mediante Racc. I n. 05365520590-1 e dopo aver fissato un appuntamento per la data odierna con la figlia degli esecutati.

E' presente l'arch. Pierluigi Trifilio, con Studio in Roma alla Via, nominato esperto ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come in atti, il quale HA

ESEGUITO COLLETTI METRUCI E FOTOGRAFICI - SI RISERVA
APPROFONDIMENTI

Sono altresì presenti:

- per il creditore procedente: nessuno;
- per il debitore esecutato:

dei poteri e delle funzioni conferitimi, rilasciando al medesimo copia del provvedimento di sostituzione del custode e nomina dell'esperto nonché di fissazione dell'udienza di comparizione delle parti per l'autorizzazione alla vendita per il 22/11/2023 ore 10:00, emesso dal Tribunale di Roma, Sig. G.E. dott.ssa Miriam Iappelli.

...
Ho altresì, reso edotto il Sig..... delle modalità con le quali la vendita avrà svolgimento, comunicando:

- 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 Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Roma;
- che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile e, ciò, al fine di evitare le ulteriori spese della Procedura;
- che è fatto divieto di dare in locazione gli immobili pignorati, se non previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione;
- che in ogni caso colui/coloro che occupa gli immobili non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del Custode e dell'Esperto;
- che nei giorni preventivamente concordati con il Custode l'occupante/i deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita;
- che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il Giudice può disporre l'immediata liberazione degli immobili;
- che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 cpc non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;

...
Ho, quindi, chiesto di precisare a: chi occupi ovvero abbia realmente la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è nel,

A) ~~possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta da~~
POSSESSO ESCLUSIVO DEI DEBITORI ESECUTATI

B) possesso e/o detenzione del sig. nato a
..... il, residente in
....., alla Via..... recapito telefonico n.
.....in forza di contratto di
redatto in data registrato a

C) nel possesso e/o detenzione del sig. nato a
..... il, residente in
..... alla Via..... recapito telefonico n.

Ho, quindi, reso edotto i presenti che eventuale occupante *sine titulo* del compendio immobiliare pignorato sarà segnalato al Giudice dell'Esecuzione, invitandolo nel contempo a giustificare il possesso del compendio pignorato con obbligo di far pervenire al Custode, entro cinque giorni da oggi, copia del relativo contratto ove esistente e che, qualora lo stesso non sarà esistente, ovvero non sarà opponibile alla Procedura, si procederà alla liberazione immediata dell'immobile.

Al fine di consentire, nell'interesse....., la cura, la conservazione e l'amministrazione degli immobili pignorati ho richiesto al sig. se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto: NESSUNA

Altro:.....
.....
.....

Ho ammonito: del dovere di tempestiva informazione gravante su chi occupi nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattare il sottoscritto, al fine di consentire di segnalare detta situazione al Sig. G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato per verificarne, la rispondenza alla espletanda CTU rispetto alle condizioni attuali ed ho potuto accertare: L'IMMOBILE PIGNORATO E' PARZIALMENTE CONFORME ALLA PLANIMETRIA DEPOSITATA PRESSO I COMPETENTI UFFICI

Ho informato il sig. re che vi saranno ulteriori accessi all'immobile pignorato da parte del custode per la verifica dello stato del compendio immobiliare pignorato e per consentire agli addetti della società Aste Giudiziarie S.p.A. di realizzare il virtual tour 360° dell'immobile pignorato e, a tal fine ho acquisito la disponibilità del sig. re..... ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni di VENERDI

Ho, altresì, informato: che gli immobili pignorati potranno essere visitati da eventuali acquirenti e che il sottoscritto Custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho, quindi, acquisito la disponibilità del ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni di VENERDI

Ho invitato, pertanto, .. alla massima collaborazione, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante

sul debitore esecutato, risultando espresso dovere del sottoscritto Custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti dei debitori tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore ...
..... a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

IL LA

sig. RA

dichiara: CHE IL MARCHIO AL MOMENTO
SI TROVA NEL SUO PAESE D'ORIGINE PER MOTIVI
FAMILIARI E TORNERA' IN ITALIA DOPO LA PAUSA ESTIVA.
DICHIARA DI NON ESSERE IN POSSESSO VERIFICATO CON I
CONTROLLI DEGLI IMPIANTI ELETTRICI, IDRICI E GAS
NEL DEL CERTIFICATO APE - L'IMMOBILE FA PARTE
DEL CONDOMINIO DI VIA SALVATORE TAURINO, 8
DICHIARA DI AVER BEN COMPRESO GLI AVVISI MESI OGGI NONCHÉ
LA NATURA, GLI EFFETTI E LE CONSEGUENZE DELLA PRESENTE PROCEDURA
ESECUTIVA GRAZIE ANCHE ALLA PRESENZA INSIDE DI ACCESSO DELLE FIGLIE
Osservazioni del
custode: DICHIARA CHE L'ESPERTO CONSEGNAVA ALL'ESECUTIVA
UNA DETAGLIA RICHIESTA DI DOCUMENTI NECESSARI ALLA
COMPILAZIONE DELLA PERIZIA - LE FIGLIE DEGLI ESECUTATI
SI IMPEGNAVANO A FORNIRE LA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA
NEL TERMINE DI 15 GG. DA OGGI.

Essendo le ore 16.40 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale che si compone di facciate tre e della quarta fin qui, oltre ai seguenti allegati: ATTO DI PROVENIENZA viene chiuso, letto confermato e sottoscritto dagli intervenuti.

Avv. Rosita Vallone

Arch. Pierluigi Trifilio