

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Vi sono delle
differenze
rispetto alla
planimetria
catastrale
e si deve
vedere se
ve ne sono
rispetto al
titolo edilizio
o catastrale*

Procedura esecutiva RGE1 141/2021

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Federica d'Ambrosio

promossa da Barclays Bank Ireland Public Limited Company procuratrice della società Cattleya Mortgage Finance Srl

contro

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 02-03-2023 alle ore 14,00 in Roma, via Jacopo Torriti n.70, piano T, io sottoscritta dottoressa Maria Landolfi, nella qualità di custode giudiziario, come da ordinanza del G.E. emessa nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, unitamente al nominato Esperto stimatore arch. Pierluigi Trifilio mi sono recata presso l'immobile pignorato sito in Roma, via Jacopo Torriti n.70, piano T, previo avviso dato al debitore esecutato a mezzo raccomandata A/R in data per *inviata Borzotto* all'adv., al fine di prendere visione e accedere al compendio pignorato.

All'interno ho rinvenuto la presenza:

- del debitore esecutato sig./sig.ra _____ nato/a _____ il _____ identificato a mezzo carta identità scadenza _____
- del sig./sig.ra _____ nato/a _____ il _____ nella qualità di _____ identificato a mezzo _____
- del sig./sig.ra _____ nato/a _____ il _____ nella qualità di _____ identificato a mezzo _____

è presente anche il sig

Ho reso edotto e avvisato i signori sopra indicati dei doveri dell'occupante consegnando loro copia dell'informativa predisposta dalla Sezione Esecuzioni Immobiliari 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.

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

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile, dal sig. *ca*

dichiara che lo stesso 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 _____ 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.)

Ho verificato che il contatore dell'energia elettrica riporta i seguenti numeri (numero cliente, numero utenza, ecc.):

e per l'effetto, procedo ad effettuare un rilievo fotografico dello stesso così come per quelli delle altre utenze esistenti.

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 sopra indicato 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 all'Esperto stimatore, che l'immobile, apparentemente, si/non si presenta in normali condizioni d'uso e necessita non necessita di interventi di urgente manutenzione.

nell'ingresso e nella camera dove riscontrare lesioni di rifildeggiare (sostituito e rifeffo) o sigg. in attesa di produrre documentazione dalla quale emerga

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:

dalla sig. _____ DICHIARA CHE NON HA IL COORDINAMENTO

Inoltre, ho nuovamente ammonito la sig. _____ del dovere di tempestiva informazione, su di essa 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.

sono già stati effettuati lavori di ripulitura e realizzazione del lastico e la lavoreremo entro i prossimi 10 giorni alla seguente e mezzo mail.

esm

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, viene esibita la seguente documentazione, per la quale si procede a ricognizione fotografica:

bollette lunime da
per fornitura di gas

Dalla suddetta documentazione risulta, quindi, 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 _____

L'esecutato sig. 70

di produrre
si riserva la documentazione
consegna all'Esperto stimatore la seguente *cedente*
documentazione di natura urbanistica, concernente l'immobile in oggetto (p.es. domanda di *con*
condono, concessione in sanatoria, ecc.): _____ *separato*
elemento

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 _____.

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.

[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. *co* che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali interessati alla vendita e che, pertanto, il medesimo *de* 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:

Il presente verbale viene chiuso alle ore 15,05 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Data 02/03/2023

Il Custode giudiziario
dott.ssa Maria Landolfi

L'Esperto Stimatore

Arch. Pierluigi Trifilio

La sig.ra
accetta due copie dell
presente verbale sia inviata
all'avv. Boratto al suo
indirizzo pec.

Maria Landolfi
Dottore Commercialista
Revisore Legale

TRIBUNALE DI ROMA

VERBALE DI SOPRALLUOGO NEGATIVO
Proc. Esec. RGE 1141/2021

relativo agli immobili siti in Roma, via Jacopo Torriti n.70, piano T

Il giorno 14/11/2022 alle ore 10,30 presso gli immobili siti in Roma, via Jacopo Torriti n.70, piano T, sono presenti:

- la dott.ssa Maria Landolfi, con studio in Roma, via Pietro Cossa, 13 tel. e fax: 06/3223297 – e-mail mlandolfi1969@gmail.com, nominata Custode nella procedura esecutiva immobiliare n. RGE 1141/2021, promossa dal Tribunale Ordinario di Roma nei confronti di

- l'Esperto stimatore arch. Pierluigi Trifilio;

Il signor _____ nato a _____ il _____, residente in _____ alla Via _____, nella qualità di proprietario (locatore, comproprietario, coniuge assegnatario), dichiara di non consentire l'accesso al Custode dott.ssa Maria Landolfi e l'Esperto stimatore arch. Pierluigi Trifilio in quanto _____

La dott.ssa Maria Landolfi unitamente all'Esperto stimatore, arch. Pierluigi Trifilio, dopo vari tentativi, verbalizzano la non presenza dei sigg.

nessun altro che possa far accedere all'unità immobiliare.
Il Custode, dato atto di quanto sopra, si riserva di relazionare al Giudice dell'Esecuzione per i provvedimenti del caso.

Verbale chiuso alle ore 11,00

Letto, confermato e sottoscritto

Il Custode
Dott.ssa Maria Landolfi



L'Esperto stimatore
Arch. Pierluigi Trifilio



Maria Landolfi
Dottore Commercialista
Revisore Legale

TRIBUNALE DI ROMA

VERBALE DI SOPRALLUOGO NEGATIVO Proc. Esec. RGE 1141/2021

relativo agli immobili siti in Roma, via Jacopo Torriti n.70, piano T

Il giorno 06-12-2021 alle ore 10,30 presso gli immobili siti in Roma, via Jacopo Torriti n.70, piano T, sono presenti:

- la dott.ssa Maria Landolfi, con studio in Roma, via Pietro Cossa, 13 tel. e fax: 06/3223297 – e-mail mlandolfi1969@gmail.com, nominata Custode nella procedura esecutiva immobiliare n. RGE 1141/2021, promossa dal Tribunale Ordinario di Roma nei confronti di

- l'Esperto stimatore arch. Pierluigi Trifilio;

Il signor _____ nato a _____ il _____, residente in _____ alla Via _____, nella qualità di proprietario (locatore, comproprietario, coniuge assegnatario), dichiara di non consentire l'accesso al Custode dott.ssa Maria Landolfi e l'Esperto stimatore arch. Pierluigi Trifilio in quanto _____

La dott.ssa Maria Landolfi unitamente all'Esperto stimatore, arch. Pierluigi Trifilio, dopo vari tentativi, verbalizzano la non presenza dei sigg. *ne di alcuni*

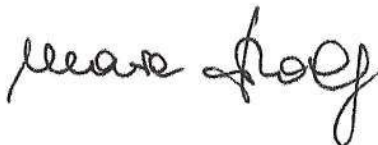
altro che posse far accedere all'unità immobiliare
Il Custode, dato atto di quanto sopra, si riserva di relazionare al Giudice dell'Esecuzione per i provvedimenti del caso.

Verbale chiuso alle ore 11,00

Letto, confermato e sottoscritto

Il Custode

Dott.ssa Maria Landolfi



L'Esperto stimatore

Arch. Pierluigi Trifilio

