

VERBALE DI IMMISSIONE NEL POSSESSO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 825/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'anno 2016, il giorno 19 DEL MESE DI UGLIO, alle ore 12:40, io sottoscritto avv. Cristina Fusco, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 825/2015 R.G.E. del Tribunale di Roma, promossa da Banco Popolare Soc. coop. (già Banca Italease S.p.A.), creditore procedente, contro la [REDACTED] con provvedimento del giudice dell'Esecuzione dott.ssa Perna del 05.04.2016, mi sono recato in Roma, in via Giacomo Andreassi n. 30 per accedere nel compendio immobiliare pignorato, avendo dato preavviso di questo mio accesso alla debitrice esecutata a mezzo pec ricevuta in data 14 luglio 2016.

Al momento dell'accesso, è altresì presente: IL DELEGATO DALLA
SOCIETA' DEBITRICE SIG. [REDACTED] ④

QUE HA APERTO L'IMMOBILE
Giunto al numero civico suddetto ho riscontrato sul citofono il seguente

nominativo NUOVA L'ACCESSO E' STATO CONSENTITO GRAZIE
AL SIG. [REDACTED] MUNITO DI CHIAVI DEL CANCELLO PRINCIPALE
Ho citofonato presso l'immobile *de quo* con esito

..... ovvero ho chiesto informazioni a

chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è nel possesso dei debitori esecutati e della loro famiglia composta da.....

..... o è nel possesso di
..... che occupa il compendio
in virtù di

DA NATO A

RESIDENTE IN [REDACTED]
ED IDENTIFICATO A MEZZO [REDACTED]
PIASCIATA 1

All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza del debitore
esecutato il sig., nato a il
....., residente in alla Via
..... identificato a mezzo.....

....., rilasciato da il
..... **DANESSUNO IN QUANTO L'IMMOBILE**
nonché del Sig. **È DISABITATO ED ABBONATO**

Il predetto dichiara che oltre che dal medesimo l'immobile è occupato da
.....
.....

Ho rinvenuto nel possesso e/o detenzione del compendio persona diversa dalla
debitrice esecutata, essendo presente il sig. nato a
..... il residente in
..... alla Via..... recapito telefonico n.
..... in forza di contratto di
..... redatto in data registrato a
..... o il quale non esibisce alcun
contratto giustificativo della sua presenza nel compendio pignorato. Ho, quindi,
reso edotto l'occupante *sine titolo* del compendio immobiliare pignorato che tale
sua condizione sarà segnalata al Giudice dell'Esecuzione, invitandolo nel
contempo a giustificare il possesso del compendio pignorato facendomi pervenire,
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.

Ho inoltre rappresentato all'occupante con contratto di locazione che dovrà

versare tutti i canoni della locazione alla procedura e, quindi, al custode e che nel caso di rendesse moroso nel versamento dei canoni sarà assoggettato a sfratto per morosità.

Ho reso edotto l'occupante debitore, sig. [REDACTED]

- di essere stata nominata custode immobiliare dell'immobile *de quo*, **del quale prende formale possesso in data odierna**, e che, pertanto, lo stesso è divenuto, per effetto della procedura esecutiva mero "detentore" dell'immobile pignorato, nonché dei poteri e delle funzioni conferitimi dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di nomina;

- che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli;

- che per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, è agevole conoscere la disponibilità del sig. [REDACTED] ad essere presente nel compendio pignorato, il quale dichiara DI ESSERE DISPONIBILE IL VENERDÌ

- che l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode e che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita;

- che se non consentirà il regolare svolgimento dei sopralluoghi dell'esperto estimatore e delle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva potrà essere revocata la sua autorizzazione a occupare il bene e disposto il rilascio forzoso dello stesso, invitandolo pertanto alla massima collaborazione, ammonendolo sulla particolare sanzione dell'obbligo di collaborazione gravante sull'occupante, risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare eventuali comportamenti del debitore/occupante tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione a permanere nella detenzione

dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;

- che anche in caso di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile;

- che è ancora possibile evitare la vendita e che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, evitando le ulteriori spese della procedura;

- 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 se il debitore vorrà accedere al beneficio della conversione del pignoramento dovrà 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;

- che con ordinanza del 25 febbraio 2016 il Giudice dell'esecuzione ha fissato l'udienza ex art. 569 c.p.c. per l'esame della regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alle modalità della vendita per il giorno 8 febbraio 2017, ore 10:30.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho richiesto al sig.

..... se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto: ...L'IMMOBILE È

DISABITATO DA TEMPO MA NON SONO NECESSARI INTERVENTI URGENTI

Ho preso atto che l'Amministratore dell'immobile è NON NÈ ALGUN
con studio AMMINISTRATORE, ATTESO CHE SI TRATTA DI
UNA STRUTTURA SIMILARE A UNA PIUVATA DI
ESECUTATA.

Ho ammonito il sig. [REDACTED] del 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 consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato unitamente al CTU

ARCH. MICHELA CAROZZA

Il sig. [REDACTED] dichiara:

[REDACTED]

Note:

LA PROPRIETÀ È CHIUSA DA UN CANDELO D'INGRESSO
CHIUSO CON UN LUCCHETTO, MENTRE ALCUNI DEGLI
ACCESSI ALL'IMMOBILE NON SONO CHIUSI
PERMETTENDO L'INGRESSO LIBERO DELL'ESERCI-
TARIO

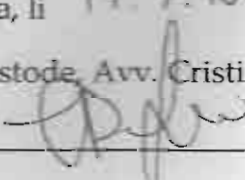
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Essendo le ore 16:10 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale composto di 6 pagine, oltre a n. 0 allegati ugualmente sottoscritti dagli intervenuti, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.

Una copia del presente verbale viene immediatamente rilasciata anche alla debitrice esecutata, che firma anche per ricevuta della documentazione sopra indicata.

Roma, li 19.7.16

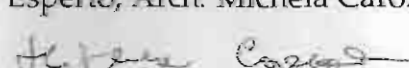
Il Custode, Avv. Cristina Fusco



PER Il debitore esecutato



L'Esperto, Arch. Michela Carozza



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it