

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura esecutiva RGE 1215/2017

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Flora Mazzaro

promossa da **SALLUSTIO S.r.l.**, con sede in Roma, C.F. 13548731002.

contro: [REDACTED]

Custode giudiziario: Avv. Barbara Schepis

Esperto stimatore: Arch. Pietro Infante



VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO E DELL'ESPERTO STIMATORE

Oggi 14-03-2019 alle ore 16,00 in Roma, io sottoscritto Avv. Barbara Schepis, nella qualità di custode giudiziario, come da ordinanza del G.E. emessa in data 12/13.12.2018 nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, unitamente al nominato esperto stimatore Arch. Pietro Infante, mi sono recato presso l'immobile pignorato, ossia:

"Appartamento sito in Roma, località Ostia Lido, viale Vega n. 52, posto al piano secondo, scala B, int. 7, vani 5, confinante con appartamenti interni 6 e 8 della scala B e vano scala B; censito in C.F. al foglio 1090, part. 36 sub 20, cat. A/2, cons. 5 vani",



previo avviso dato all'esecutata a mezzo pec in data 22.02.2019, al fine di prendere visione e accedere al bene pignorato.

Quivi giunti, ho rinvenuto la presenza:

- del sig./sig.ra [REDACTED] nato/a a [REDACTED] il [REDACTED] nella qualità di [REDACTED]

assegnatario immobile, giusta sentenza

identificato a mezzo [REDACTED]



- del sig./sig.ra [REDACTED] nato/a a [REDACTED] il [REDACTED] nella qualità di [REDACTED], identificato a mezzo [REDACTED]



❖ OBBLIGHI DELL'ESECUTATO

Ho reso 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;
 - l'esecutato è divenuto “mero detentore” dell'immobile/i pignorati e qualora lo stesso o l'occupante non si opponga agli accessi del custode e dell'esperto, su autorizzazione del G.E. ed alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c., potrà continuare ad abitarvi;
 - 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 l'immediata liberazione del bene nei confronti della parte esecutata o dell'occupante senza titolo;
- che è già stata fissata innanzi al Giudice dell'Esecuzione, udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 21.01.2020 alle ore 10,00, 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.

Al riguardo, si dà atto che è già stato trasmesso all'esecutato con la suddetta raccomandata del 22.02.2019 il provvedimento di nomina ausiliari in data 12/13.12.2018 con cui è stata altresì fissata l'udienza ex art. 569 c.p.c., che oggi nuovamente si esibisce.

Si dà atto, altresì, che viene consegnata alla parte esecutata apposita informativa come da modello in uso presso la IV Sezione che, debitamente firmato in duplice copia, si allega al presente verbale per formarne parte integrante.



❖ TUTELA DELL'ESECUTATO

A tal riguardo, ho fatto presente che:

- È ANCORA POSSIBILE EVITARE LA VENDITA ed a tal fine il debitore esecutato, oltre alla possibilità di presentare istanza di conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 cpc, di seguito dettagliata, può contattare, tempestivamente, sia l'avvocato del creditore procedente che gli avvocati dei creditori intervenuti (evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente), i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione (o che potranno essere richiesti al sottoscritto custode), al fine di definire bonariamente la controversia ed evitare ulteriori spese della procedura;
- quanto all'istanza di conversione del pignoramento, ho precisato che, per poter attivare detto procedimento (che comporta il soddisfacimento integrale dei crediti azionati in giudizio, oltre interessi, in un numero massimo di 36 rate mensili), è necessario che il debitore presenti al Giudice un'istanza corredata da un deposito in denaro di una somma pari ad un quinto del totale dei crediti vantati nei suoi confronti dal creditore procedente e dai creditori intervenuti; e che può esser depositata una sola volta entro e non oltre l'udienza in cui, ai sensi dell'art. 569 cpc, il G.F. emetterà l'ordinanza di vendita.
- ho fatto presente, inoltre, che è interesse del debitore pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare ulteriori spese della procedura e in particolare il maturare degli interessi, le spese legali sostenute da ciascuno dei creditori, etc.
- ho evidenziato, infine, 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.

dichiara che lo stesso attualmente si trova:

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

[REDACTED]



[REDACTED]

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.

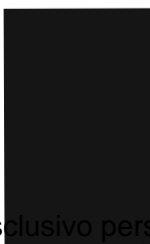
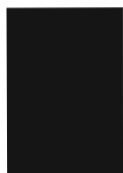
In particolare, ho appurato, unitamente al CTU, che l'immobile, apparentemente, sì/non si presenta in normali condizioni d'uso e ~~necessita~~/non necessita di interventi di urgente manutenzione _____

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:

Non ne sono a conoscenza, in quanto le comunicazioni inerenti il Condominio sono inviate a [REDACTED]

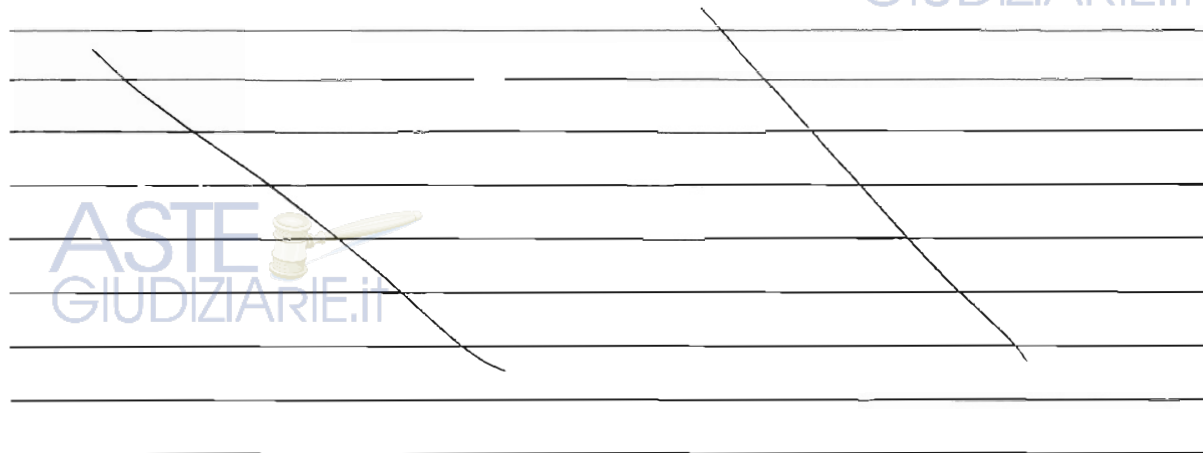
Inoltre, ho nuovamente ammonito la parte esecutata del dovere di tempestiva informazione, su di esso gravante, nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandola a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare 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, viene esibita la seguente documentazione, per la quale si procede a ricognizione fotografica:

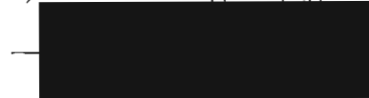


Dalla suddetta documentazione risulta, quindi, quanto segue:

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'esecutata consegna all'Esperto Stimatore la seguente documentazione di natura urbanistica, concernente l'immobile in oggetto (p.es. domanda di condono, [redacted] in sanatoria, ecc.): sentenza Tribunale di Roma, in data [redacted] depositata il [redacted]



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

Viale # Vega 1,52

ASTE
GIUDIZIARIE.it

e che l'amministratore è il Sig. _____,

recapito telefonico _____

indirizzo posta elettronica _____

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.

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

Ho informato, inoltre, Per Sig. _____

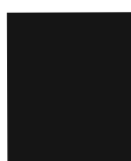
che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali interessati alla vendita e che, pertanto, essa deve consentire le visite su richiesta del custode, con espresso avvertimento che verranno segnalati al Giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti tali da rendere difficoltosa o più onerosa 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:


Rilevero fotografico e metatexto dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Infine, il debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:



[The following section contains several horizontal lines for text, which have been crossed out with a large diagonal line.]

Il presente verbale viene chiuso alle ore 16,30 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.





[Handwritten signature]





