

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZ.IV ESECUZIONI IMMOBILIARI

RG.E.N.386/17 G.E.DOTT.SSA MAZZARO

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Addi 17/12/18 alle ore 12,30 sottoscritta Avv. Silvia Friggi, nella qualità di Custode Giudiziario della procedura esecutiva promossa dalla Unicredit S.p.a contro i Sigg.ri ~~Francesca Riccio e Bruno Riccio~~ sopra emarginata, mi sono recata unitamente al nominato esperto stimatore Arch. Alessandra De Astis presso l'immobile pignorato sito in Roma, Via Ispica n. 65, previo avviso dato ai debitori eseguiti con raccomandata a/r del 05/12/2018. Dopo aver suonato più volte al citofono, nessuno ha risposto né è stato possibile ricevere informazioni del vicino abitato in questo esente. Il verbale viene chiuso alle ore 13,00 -
L.C.S.

[Signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva R.G.E.386/17, Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Mazzaro promossa dalla Unicredit S.p.a contro [REDACTED]

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 08/01/2019 alle ore 12,30 io sottoscritto Avv. Silvia Friggi, nella qualità di custode giudiziario, come da ordinanza del G.E. emessa in data 26/10/2018 nella procedura esecutiva immobiliare sopra indicata, unitamente al nominato esperto stimatore Arch. Alessandra De Astis, mi sono recata presso l'immobile pignorato sito a Roma, Via Ispica n.65 previo avviso dato ai debitori eseguiti a mezzo di raccomandata a/r del 05/12/2018, e, successivamente previo accordo telefonico, al fine di prenderne visione e accedere al compendio pignorato.

Sono presenti:

il [REDACTED] nato a [REDACTED]
ed ivi residente in Via Ispica n. 65 presso l'offerto
mento pignorato, identificato con C.T. rilasciato dal Comune di [REDACTED]
Alle ore 12,55 è presente lo [REDACTED]
il [REDACTED]
Alle ore 12,55 è presente lo [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED]
residente nell'offerto pignorato, identificato
a mezzo C.T. rilasciato dal Comune di [REDACTED]
il [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

❖ OBBLIGHI DELL'ESECUTATO

Ho reso edotto e avvisato _____

- 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 pignorato 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 fino all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. in cui verrà disposta la vendita e la liberazione dell'immobile;
 - 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 del canone di locazione o dell'indennità di occupazione o delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà revocare l'autorizzazione ad abitare l'immobile e ordinare l'immediata liberazione del bene nei confronti della parte esecutata e/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 **28/05/2019 alle ore 9,30**, per l'esame della perizia estimativa dell'immobile e per l'eventuale pronuncia del provvedimento autorizzativo della vendita e l'ordine di liberazione dell'immobile. Tale udienza si celebrerà presso il Tribunale di Roma, Sezione IV Esecuzioni Immobiliari, Viale Giulio Cesare n.54/b, primo piano, per cui è interesse dell'esecutato parteciparvi.

- Che, all'esito della liberazione, i beni mobili non ritirati nel termine che verrà stabilito dal Custode Giudiziario, verranno smaltiti o distrutti.

❖ 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 ex art. 569 c.p.c. in cui il G.E. 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 di 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. < [redacted] dichiara che lo stesso attualmente si trova:

a) nel possesso di [redacted] della moglie [redacted] e dei loro due figli [redacted] (nato [redacted]) e [redacted] (nato [redacted])

b) nel godimento del sig. _____ nato a _____ il _____, residente in _____ recapito telefonico _____, in virtù di contratto di _____ redatto in data _____ registrato a _____ 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 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 sito in Roma alla via _____ interno _____ 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 al CTU, che l'immobile, apparentemente, si/non si presenta in normali condizioni d'uso e (necessita/non necessita) di interventi di urgente manutenzione ma presente delle offese alla

distribuzione degli spazi interni

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:

Inoltre, ho nuovamente ammonito P. Ag. [redacted] e le fig. [redacted] 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 rendiconti e bilanci preventivi condominiali e il
fig. [redacted] mi consegna il consuntivo 2017 e
relativo piano di riporto ed il bilancio preventivo
2018 con relativo piano di riporto -

Dalla suddetta documentazione risulta, quindi, quanto segue:

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

al fig. [redacted]

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

c) sono stati esibiti ulteriori pagamenti relativi a

ed intestati a

Il sig. [redacted] consegna all'Esperto Stimatore la seguente documentazione di natura urbanistica, concernente l'immobile in oggetto (p.es. domanda di condono, concessione in

sanatoria, ecc.): _____

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 Condominio Via G. Galilei 65 e che l'amministratore è _____, recapito telefonico _____.

Dichiara altresì che gli oneri condominiali da corrispondersi con cadenza mensile/bimestrale/trimestrale sono pari ad euro 66 mensili compresi acqua e che è in regola/non è in regola con il pagamento degli oneri condominiali. Il risvolgimento è autonomo

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. A tal fine, il sig. _____ dichiara di essere disponibile per le visite ***** giorno lunedì mattina, salvo diversi accordi con il custode.

Si dà atto che l'Esperto stimatore ha eseguito le seguenti attività:

rilievi planimetrici e fotografici

Infine, il debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:

è in regola con il

Il presente verbale viene chiuso alle ore 13,15 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Data 08 gennaio 2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it