TRIBUNALE DI TIVOLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E.I. 68/2021

Giudice dell'Esecuzione Dott. Marco Piovano

Custode Dott. Riccardo Mentil

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

L'anno 2021, il giorno 27 del mese di settembre alle ore 12.15, il sottoscritto **Dott. Riccardo Mentil**, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma al nn. AA_12308, cell. 392.31.81.594, PEC riccardo.mentil@pec.it nominato custode giudiziario, con provvedimento di nomina datato 28.04.2021 del G.E. **Dott. Marco Piovano**, nella procedura esecutiva **R.G.E.I. n. 68/2021** del Tribunale di Tivoli – promossa da _____ in danno della _____

S.R.L., si è recato insieme all'Esperto Stimatore, **Arch. Alessandro Cara**, nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) Via Michelangelo Buonarroti snc, per accedere al compendio immobiliare pignorato, in relazione alle rispettive quote di proprietà, censito al catasto dei fabbricati di detto Comune come di seguito:

- Foglio MON 24, particella 867, sub 25, cat. C/6, cons. 30 mq, Piano S1, Int. 1
- Foglio MON 24, particella 867, sub 516, cat. A/2, Piano T, Int. O.

All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza:

- del rappresentante legale della Società debitrice esecutata Sig./Sig.ra _____, nato/a a _____, il _____, residente in _____, identificato a mezzo _____ nr. _____ rilasciato dal _____ il _____ nonché dall'Avv.to _____ che lo assiste;
- del Sig./Sig.ra SAL. RA _____, nato/a a _____, il _____, residente in _____, identificato a mezzo C.F. _____ nr. _____ rilasciato dal _____ il _____ nonché dall'Avv.to _____ che lo assiste;
- del/della Sig./Sig.ra _____, nato/a a _____, il _____, residente in _____, identificato a mezzo _____ nr. _____ rilasciato dal _____ il _____ nonché dall'Avv.to _____ che lo assiste;
- del/della Sig./Sig.ra _____, nato/a a _____, il _____, residente in _____, identificato a mezzo _____ nr. _____ rilasciato dal _____ il _____ nonché dall'Avv.to _____ che lo assiste;

pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese. Unitamente all'istanza deve essere depositata in cancelleria, a pena di inammissibilità, una somma non inferiore ad 1/6 dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale;

- a tal fine i debitori eseguiti devono contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione che i debitori eseguiti possono visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tivoli (orario di ufficio dal lunedì al venerdì ore 09:00/13:00), evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;
- è nel loro interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode.
- Altresì il Custode consegna agli intervenuti lo schema di "avvertenze al debitore, alle altre parti ed ai comproprietari" allegato al provvedimento di nomina.

L. Accertamento del soggetto che occupa, possiede, detiene o abbia il godimento del compendio pignorato

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile, il Sig./la Sig.ra _____ dichiara che lo stesso attualmente si trova:

a) nel possesso dell' ~~debitore~~ ~~con i suoi familiari~~ e della sua famiglia composta dai seguenti soggetti

_____;

b) nel godimento del Sig./della Sig.ra _____ nato/a a _____ il _____, con recapito telefonico _____, in virtù del contratto di _____ redatto in data _____ registrato a _____ di cui mi viene rilasciata copia;

c) occupato senza titolo dal Sig./dalla Sig.ra _____ nato/a a _____ il _____ e residente in _____ alla via _____ con recapito telefonico _____.

In ordine all'occupazione senza titolo viene dichiarato che l'immobile è occupato dal (decorrenza) 2017; a tal proposito vengono/non vengono forniti documenti giustificativi (contratto luce, acqua, gas, bollettini di condominio, telefono 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 danaro a titolo di indennità di occupazione che dovrà essere valutata ed autorizzata dal Giudice.

A riguardo il Sig./la Sig.ra _____ 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, in opponibile alla procedura, dell'immobile sito in _____, alla Via _____ la somma di Euro _____.

Firma

II. 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, nonché verificare le condizioni attuali dei locali. In particolare, ho appurato unitamente al C.T.U., che l'immobile, apparentemente ~~si~~/~~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 del compendio pignorato, ho chiesto al Sig./alla Sig.ra/ai Sigg.ri _____ se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione ed ho appreso quanto segue:

NOV N3(8)TA N INTERVENTI DI URGENTE MANUTENZIONE

Ho ammonito il Sig./la Sig.ra/i Sigg.ri _____

_____ sul dovere di tempestiva informazione sul medesimo/sulla medesima/sui medesimi gravante nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo/la 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 dell'immobile

stesso, con la conseguenza che in caso di inadempimento a tali obblighi potrà essere revocata l'autorizzazione ad abitare l'immobile.

III. Dichiarazioni dei debitori/occupanti

Gli esecutati/occupanti mi dichiarano che l'immobile pignorato è ~~parte~~/non è parte di un condominio. In caso di risposta affermativa dichiara che l'amministrazione del condominio è affidata al Sig./alla Sig.ra

con recapito telefonico _____

Gli esecutati/occupanti dichiarano 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.

IV. Modalità relative alla visita del compendio pignorato da parte di possibili acquirenti ed oneri dei debitori esecutati

Ho, altresì, informato il Sig./la Sig.ra/i Sigg.ri _____
_____ che il compendio pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente ai propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho, quindi, acquisito la disponibilità del Sig./della Sig.ra/dei Sigg.ri _____ ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni che verranno concordati.

Ho invitato, pertanto il Sig./la Sig.ra/i Sigg.ri _____
_____ alla massima collaborazione possibile, ammonendolo/a/i sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sui debitori esecutati, 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 ai debitori a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

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

nr. _____ rilasciato dal
il _____ nonché dall'Avv.to
_____ che lo assiste;
Per il creditore procedente _____ è comparso

Obblighi degli esecutati

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:

- gli esecutati in forza della procedura esecutiva sono divenuti "meri detentori" degli immobili pignorati e che per la continuazione dell'abitazione nell'immobile soggetto ad esecuzione dovranno presentare apposita istanza ex art. 560 c.p.c. al Giudice dell'Esecuzione;
- 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'Esecuzioni, 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;
- ai debitori e al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione;
- le parti esegutate e/o l'occupante devono provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
- in caso di mancata collaborazione o di mancata 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 delle parti esegutate o dell'occupante senza titolo;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare presso il compendio immobiliare pignorato per consentirne la visita;
- che per il giorno **20.12.2021 ore 09:30** è fissata l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita del compendio immobiliare pignorato.

Tutela degli esecutati

A tal riguardo, lo Scrivente ha fatto presente che:

- è ancora possibile evitare la vendita ed a tal fine si avvisa, inoltre, che ai sensi dell'art. 495 c.p.c. prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione, i debitori esecutati possono chiedere di sostituire all'immobile pignorato una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore.

Infine, il rappresentante legale della Società Esecutata /l'occupante _____

dichiara spontaneamente:

SEGNALO ALLI AUZIONARI DEL L.8. CHÉ L'IMMOBILE N° 044570 È
CHIAMATO DA UN SEQUESTRO. MI RISERVO DI FORNIRE DOCUMENTAZIONE
IN RIPOSTO A QUESTO AVVISO GIURID. MI DISPO DISPONIBILE E COLLEZIONARE
CON GLI AUZIONARI DEL GIUDIZIO.

Il presente verbale che si compone di nr. 6 pagine viene chiuso alle ore 19.00, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Data 27-09-2021

Firma

L'Esperto Stimatore
(Arch. Alessandro Cara)

Alessandro Cara

Il Custode Giudiziario
(Dott. Riccardo Mentil)

Riccardo Mentil