

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

R.G.E. n. 68/2024 – Giudice dell’Esecuzione Dott. Marco Piovano

VERBALE DI PRIMO ACCESSO

Oggi 9-07-2024, alle ore 11,00, io sottoscritto AVV. FABRIZIO PENNA, in qualità di custode giudiziario del compendio pignorato nell’ambito dell’esecuzione immobiliare indicata in epigrafe nominato con provvedimento del 04.06.2024, unitamente al nominato esperto stimatore ARCH. BARBARA D’ONOFRIO mi sono recato presso il compendio pignorato, sito in SANT’ORESTE, LOCALITA’ MURELLA n. 10, distinto al catasto fabbricati del suddetto comune al foglio 22, particella 361 e particella 362 subalterno 501, distinto al catasto terreni del suddetto comune al foglio 22, particelle 251 e 252, al fine di prenderne visione e conseguirne il possesso.

La data del presente accesso è stata regolarmente comunicata alla parte eseguita attraverso Racc. n. allegata alla quale è stato inviato il provvedimento giudiziale di fissazione dell’udienza ex art. 569 c.p.c. di comparizione delle parti per l’esame della regolarità degli atti e per l’autorizzazione alla vendita al **giorno 11.02.2025 alle ore 9:30**, con contestuale nomina del custode giudiziario e dell’esperto stimatore

Ho ivi rinvenuto:

– il debitore esecutato sig./sig.ra

identificato/a a mezzo tel., e-mail
....., il/la quale dichiara
.....;

– il sig./la sig.ra, nato/a a il
....., residente in, identificato/a a mezzo, tel.
....., e-mail, il/la quale dichiara

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell’immobile unitamente all’esperto stimatore,

nonché a verificare le condizioni attuali dei locali, rilevando in particolare che -

Il valore dell'immobile viene liquidato con la somma di euro 1.000.000,00

L'immobile risulta composto da:

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, **ho ammonito gli occupanti del dovere di tempestiva informazione** del custode giudiziario qualora le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitando a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione ai fini dell'adozione dei provvedimenti del caso.

-Mi viene dichiarato che l'immobile pignorato è parte/non è parte di un **condominio** amministrato da *NESSUNO*....., recapito telefonico

-Gli oneri condominiali ordinari ammontano a circa euro (cadenza mensile, bimestrale), quelli di riscaldamento a circa euro (mensili per n. mensilità); risultano deliberati lavori straordinari per

-Ho informato che **l'immobile pignorato potrà essere visitato** da eventuali interessati alla vendita accompagnati dal custode giudiziario ovvero da un suo incaricato, con espresso avvertimento che verranno segnalati al giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti tali da impedire o rendere difficoltosa la visita, affinché siano assunti i provvedimenti del caso.

-Poiché l'immobile è **oggetto di locazione**, comunico oggi al conduttore che, a partire dal mese di è tenuto a corrispondere alla procedura esecutiva il canone di locazione mensile, nella misura stabilita dal contratto e/o dalle altre relative norme, provvedimenti (anche giudiziali) e convenzioni. Il versamento dovrà essere eseguito entro il giorno 5 di ogni mese mediante bonifico bancario sul seguente IBAN:

(si allega foglio illustrativo delle modalità di esecuzione del bonifico). Il

relativo documento contabile dovrà essere inviato allo scrivente all'indirizzo mail:

Comunico, infine che, come espressamente indicato nell'allegato provvedimento del Giudice, laddove l'importo non venga versato, si potrà intraprendere procedura di sfratto per morosità.

-Si dà atto che **l'esperto stimatore ha proceduto ai rilievi sull'immobile, ad acquisire repertorio fotografico** dello stesso e ad acquisire la seguente documentazione

-Le parti, in contraddittorio tra loro, procedono alla formale **immissione del custode nel possesso dell'immobile** anzidetto di cui il signor/la signora ... rimane temporaneamente mero detentore.

Ho infine consegnato al sig./alla sig.ra l/la quale con la sottoscrizione del presente verbale dichiara di averli ricevuti, in copia i seguenti provvedimenti:

- modulo informativo del tribunale di Tivoli;
- *foglio illustrativo delle modalità di esecuzione del bonifico.*

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

SANTONISTORI Prof. 2015

Il detentore

Il custode giudiziario

L'esperto stimatore

Barbetta