

4



Tribunale Civile di Roma
Sezione IV^ - Esecuzioni Immobiliari



PROCEDURA ESECUTIVA R.G. Es. 1158/2023
debitore esecutato Sig.***

Giudice delegato: Dott. Giuseppe Lauropoli
Custode: Dott.ssa Melissa Galati



Verbale di inizio operazioni peritali e sopralluogo.



VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO



L'anno duemilaventiquattro, il giorno 10 del mese di luglio, alle ore 15,45, io sottoscritta dott.ssa Melissa Galati, incaricata ai sensi dell'art. 559, 3° e 4° comma, in data 21/03/2024 custode dell'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento a seguito della procedura esecutiva in epigrafe, promossa dal *** ni sono recata, insieme al Consulente Tecnico nominato Arch. Giulio Romoli, nel comune di Roma (RM), Viale Agosta 22, per accedere nel compendio immobiliare pignorato,



APPARTAMENTO sito in VIALE AGOSTA, 22 Roma (RM) 00171, identificato al catasto dei fabbricati al foglio n. 642 part. 352 sub 43, cat A3 classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 632,66 Piano 3, int. 10. All'interno del compendio pignorato, di proprietà del debitore esecutato, Ho reso edotto l'esecutato dei poteri e delle funzioni conferitimi avendo inviato la copia del provvedimento di nomina. *NELLA PERSONA DELLA SIG.RA*



Ho altresì reso edotto la Sig.*** *



che per il giorno 13/11/2024 alle ore 12:30 e fissata l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita del compendio immobiliare pignorato e facendogli presente:



- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente, che il debitore esecutato può visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Roma (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;
- che è nel suo 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;
- che non oltre dieci giorni prima dell'udienza fissata con il decreto ex art. 569 c.p.c. può chiedere al Giudice di disporre la vendita diretta alle condizioni e nei modi indicati dall'art. 568 bis c.p.c.
- che, in ogni caso, l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare presso il compendio immobiliare pignorato per consentirne la visita;
- che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali, ove previste, nelle more della procedura;
- che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

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

Ho, quindi, richiesto al debitore ^{occupante} ~~esecutato~~ chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e ~~il~~ Sig. ^{le} ~~ve~~ ***

_____ mi ha riferito che il compendio pignorato è nel ^{Suo} possesso ~~UNITAMENTE AL FIGLIO~~ ^{PORTATORE DI DISABILITA'} ~~IN FORZA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE~~ ^{STIPULATO IL 13/05/2016 REG. ALI'ADE} ***** ^{IN DATA 30/05/2016 AL NUT. 6080 SERIE 3T CON DURATA ANNUALE} ~~SANNI, PRODOTTO AL 31/05/2021 E ULTERIORMENTE PRODOTTO FINO AL 31/05/2025~~ ~~ESIBISCE COPIA DELLE PROROGHE REGISTRATE PRESSO L'UFFICIO DENUNADE.~~

II. Accertamento delle condizioni del compendio pignorato.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione del compendio pignorato, ho richiesto al ^{***} Sig. _____ se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e ^{***} questi _____ mi _____ ha _____ risposto:

^{nessune} _____

Ho _____ ammonito ^{le} sig. _____ sul dovere di tempestiva informazione sul medesimo 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, quindi, ispezionato il compendio pignorato per verificarne, le

ASTE GIUDIZIARIE® condizioni attuali ed ho potuto rilevare:
□ che le condizioni attuali

ASTE GIUDIZIARIE®

L'IMMOBILE E' IN DISCRETO STATO MANUTENTIVO, LO STATO DI
FATO NON E' CONFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE, PER UNA
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ho, all'uopo, provveduto a scattare delle fotografie attestanti le condizioni dell'immobile e le anomalie eventualmente segnalate e riscontrate, rendendo edotto il debitore esecutato che dette fotografie potranno anche essere utilizzate per la pubblicità della vendita.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

III. Modalità relative alla visita del compendio pignorato da parte di possibili acquirenti ed oneri del debitore esecutato.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ho, altresì, informato

sig.ve

_____ che il compendio pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ho invitato, pertanto

sig.ve

ASTE GIUDIZIARIE®

_____ alla massima collaborazione possibile, ammonendoli sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

collaborazione gravante sul debitore esecutato, risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

Le Sighe _____

spontaneamente dichiara:

(DIP. POLITICHE ABITATIVE)

che si AVARE DEL CONTRIBUTO AFFITTI DEL CONDOMINIO DI ROMA, PER UN VALORE COMPLESSIVO DI EURO 600 MENSILI

Ho reso edotto l'occupante che non dovrà più versare i conomi di locazione all'esecutato e ricevere una comunicazione su merito del custode.

Ho preso contatti telefonici con l'esecutato

il quale si e' reso disponibile a un futuro contatto telefonico fornendomi il suo

numero: ***

Essendo le ore 16:40 ed avendo ultimato le operazioni di accesso

come sopra descritte, il presente verbale che si compone di facciate 5 e

della 5 fin qui, oltre a n. 3 allegati ugualmente sottoscritti dagli

interventuti, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che

firmano anche per ricevuta della documentazione sopra indicata.

IL CTU



Il Custode Giudiziario



La parte esecutata occupante
