

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

⑧ / assemblea
cosulle
debito
se n. 2
per
unite

Procedura esecutiva RGE 1231/2024

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Federica d'Ambrosio

promossa da ITACA SPV S.r.l.

contro

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 09/06/2025 alle ore 15,00 in Roma, via Mastro Gabriello n. 90, in
sottoscritta dott.ssa Maria Landolfi, nella qualità di custode giudiziario, come da ordinanza del
G.E. emessa nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, unitamente al nominato Esperto
stimatore arch. Andrea Rossetti mi sono recata presso l'immobile pignorato sito in Roma, via via
Mastro Gabriello n. 90, previo avviso dato al debitore esecutato a mezzo
raccomanda in data /, al fine di prendere visione e
accedere al compendio pignorato.

All'interno ho rinvenuto la presenza:

- del debitore esecutato sig./sig.ra [REDACTED] nato/a il [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] identificato a
mezzo CARTA IDENTITA [REDACTED]
- del sig./sig.ra [REDACTED] nato/a il [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] nella qualità di [REDACTED]
identificato a mezzo [REDACTED]
- del sig./sig.ra [REDACTED] nato/a il [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] nella qualità di [REDACTED]
identificato a mezzo [REDACTED]

Ho reso edotto e avvisato i signori sopra indicati dei doveri dell'occupante consegnando loro copia
dell'informativa predisposta dalla Sezione Esecuzioni Immobiliari circa gli obblighi che gravano ai
senzi 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.

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:

b) nel godimento del sig. _____ nato a _____

_____ il _____ recapito telefonico _____

_____ in virtù di contratto di _____

_____ redatto in data _____ registrato a _____

_____ dal sig. _____ alla _____

via _____ 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, ict, etc.)

Ho verificato che il contatore dell'energia elettrica riporta i seguenti numeri (numero cliente,
numero utenza, ecc.):

_____ e per l'effetto, procedo ad effettuare un rilievo fotografico dello stesso così come per quelli delle
altre utenze esistenti.

L'occupante senza titolo del compendio immobiliare pignorato viene da me avvisato che:

- tale sua condizione sarà prontamente segnalata al Giudice dell'esecuzione;

vedi pag. precedente


• 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 sopra indicato 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 all'Esperto stimatore, che l'immobile, apparentemente, ☒ non si presenta in normali condizioni d'uso e necessita di interventi di urgente manutenzione *per sanificare per aereare*

per sanificare per aereare a carico delle
parete presente nei locali e pareti

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 il sig. _____ 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. B. 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'esecutato sig. _____ 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 _____ e che

l'amministratore è il Sig. _____, recapito telefonico _____.

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.

[EVENTUALE, in caso di provenienza del bene per successione ereditaria] Il debitore sig. _____ mi dichiara che l'immobile pignorato è a lui pervenuto in forza di

successione legittima/testamentaria del _____ deceduto in data _____ e che da tale momento l'immobile è detenuto da esso debitore in via esclusiva, che esso sig. _____ ha provveduto nel tempo a pagare i relativi oneri e tributi e che ha compiuto i seguenti atti dispositivi aventi ad oggetto il bene pignorato:

[Adattare a seconda dei casi concreti, cercando di individuare la presenza di atti e/o condotte che implicano accettazione tacita dell'eredità, qualora dalla documentazione agli atti della procedura esecutiva non risulti trascritta un'accettazione espressa o comunque non sussista continuità delle trascrizioni].

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.

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

Rilievi visivi e fotografici

Infine, debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:

Il presente verbale viene chiuso alle ore 15,30 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Data 9.04.2025

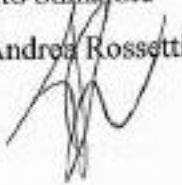
Il Custode giudiziario
dott.ssa Maria Landolfi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto Stimatore

Arch. Andrea Rossetti



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La debitrice accetta
due copie del
presente verbale
al presente
cedimento

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI ROMA

SEZ. III CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 1231/2024

VERBALE DUE OPERAZIONI PERITALI

DEL GIORNO 15/04/2025

Alle ore 10,45 presso l'immobile
sitto a Roma in Via Mastino
Gabriello n. 90 p. 2° int. 4 sono
presenti l'arch. Andrea Ronchi
e la sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~
la quale dichiara di essere in
possesso delle chiavi della porzione
di appartamento posta alla sinistra
dell'ingresso, distinta ~~dal~~ int. 4
e che ~~ha~~ la stessa ~~in~~
tale ~~porzione~~ ~~in~~ immobiliare.
È stato eseguito il rilievo grafico
e fotografico dei luoghi.
Alle ore 11,20 vengono concluse
le operazioni peritali.
L.C.S.

