

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
IV sez. ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Fernando Scolaro

R.G.1365/2022

Prossima udienza 23.2.2024 h.10:00

Creditore procedente: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

Debitore esecutato: ***

Custode Giudiziario: Avv. Alessandro Giannuzzi

C.T.U.: Arch. Pierluigi Trifilio

VERBALE DI PRIMO SOPRALLUOGO

Oggi 26.10.2023 alle ore 9:30 e segg. io sottoscritto Avv. Alessandro GIANUZZI nominato Custode Giudiziario nella procedura esecutiva R.G.E. n. 1365/2022 presso il Tribunale di Roma promossa dalla BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., creditore procedente, contro ***, mi sono recato unitamente al CTU Arch. Pierluigi Trifilio presso gli immobili pignorati in Roma, Via Giorgio del Vecchio n.61/51 (appartamento e posto auto), al fine di eseguire i rilievi e gli accertamenti di legge, avendo dato preavviso al debitore esecutato del presente accesso a mezzo racc. n. 20062390248-3 del 2.10.2023.

**** *

All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza di..... nat. a il residente in..... alla via identificat. a mezzo..... n., rilasciat. da il (occupante) - nonché di..... nat. a il residente in..... alla via identificat. a mezzo..... n., rilasciat. da il (occupante)

Ho reso edotto l'occupante/i dei poteri e delle funzioni conferitimi, rilasciando copia del decreto di nomina del custode giudiziario e del CTU in data 19.9.2023 e contestuale decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. per il 23.2.2024 h.10:00.

Ho altresì, reso edotto all'occupante/i che non è stata fissata la vendita e facendogli presente:

1. che è ancora possibile evitare la vendita;
2. che tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;
3. che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve termine possibile, e ciò al fine di evitare ulteriori spese della procedura e in particolare il maturare degli interessi, le spese legali, le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
4. che l'ordinanza di nomina del custode costituisce titolo per accedere nell'immobile pignorato;
5. che al debitore ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal Giudice dell'esecuzione;
6. che il debitore è autorizzato, salvo revoca nei casi che seguono, a continuare ad abitare nell'immobile pignorato, occupando i locali strettamente necessari a lui e alla sua famiglia;
7. che in ogni caso egli non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
8. che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la vista;
9. che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
10. che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il custode si attiverà per il rilascio chiedendo al Giudice l'ordinanza di liberazione ex art. 560 c.p.c.;
11. che il giorno della pubblicazione dell'annuncio della vendita, il custode avvierà le procedure per pervenire alla liberazione dell'immobile.

**** ****

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

Ho, quindi, richiesto all'occupante/i di indicare quale soggetto occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è nel

possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta da

.....
.....

possesso e/o detenzione del..... sig. nato a
..... il residente in
.....
alla Via..... recapito telefonico n.in forza di
contratto di

..... redatto in data registrato a
 con scadenza al
 possesso e/o detenzione del..... sig. nato a
 il, residente in

 alla Via..... recapito telefonico n. il quale
 non esibisce alcun contratto giustificativo della sua presenza nel compendio pignorato.

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 all'occupante/i se il compendio pignorato necessita di opere di urgente manutenzione e gli estremi dell'Amministratore dello stabile. Risposta:

.....

Ho ammonito l'occupante/i sul dovere di tempestiva informazione 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 condizioni attuali ed ho potuto rilevare:

.....

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

Ho, altresì, informato l'occupante/i che il compendio pignorato dovrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho, quindi, acquisito la disponibilità dell'occupante/i ad essere presente nel compendio pignorato a partire dalla data di prima pubblicazione sui giornali della pubblicità dell'incanto.

Ho, inoltre, comunicato all'occupante/ debitore esecutato che dalla pubblicazione sulla stampa della pubblicità della vendita, potrei provvedere ad affiggere sul portone di ingresso del compendio pignorato, un cartello "VENDESI" riportante sommarie informazioni sull'immobile pignorato, con espressa esclusione del nominativo del debitore esecutato, ed il recapito telefonico del sottoscritto custode.

Ho invitato, pertanto, l'occupante/i alla massima collaborazione possibile, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di 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.

Dichiarazioni: IL SOTTOSCRITTO ED IL CTU ACCEDONO NELL'EDIFICIO E SUONANO RIPETUTAMENTE ALLA PORTA DELL'ABITAZIONE. NISSUNO RISPONDE. CONTATTATO L'ESECUTATO AL GIRATO DALL'AVV. RISPONDE CHE NON E' IN CASA ED E' FUORI ROMA. IL CUSTODE LO INVITA AD ESSERE PRESENTE PER APRIRE L'IMMOBILE ED ESeguire GLI ACCERTAMENTI DI RITO AL PROSSIMO SOPRALLUOGO, LA CUI DATA CI SI RISERVA DI INDICARE.

Essendo le ore 10:10..... ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia del decreto del 19.9.2023 di nomina Custode e CTU con contestuale fissazione udienza ex art.569 c.p.c. per il giorno 23.2.2024 h.10:00 (all.) fissata per l'esame della regolarità degli atti e per l'eventuale autorizzazione alla vendita, nonché l'informativa per la parte esecutata (all.) vengono rilasciati all'occupante/i che firma/no anche per ricevuta di detta documentazione.

LCS

Arch. Pierluigi Trifilio (n.q. di consulente tecnico d'ufficio)

Avv. Alessandro Gianuzzi (n.q. di Custode Giudiziario)

Ho altresì, reso edotto all'occupante/i che non è stata fissata la vendita e facendogli presente:

1. che è ancora possibile evitare la vendita;
2. che tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;
3. che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve termine possibile, e ciò al fine di evitare ulteriori spese della procedura e in particolare il maturare degli interessi, le spese legali, le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
4. che l'ordinanza di nomina del custode costituisce titolo per accedere nell'immobile pignorato;
5. che al debitore ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal Giudice dell'esecuzione;
6. che il debitore è autorizzato, salvo revoca nei casi che seguono, a continuare ad abitare nell'immobile pignorato, occupando i locali strettamente necessari a lui e alla sua famiglia;
7. che in ogni caso egli non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
8. che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la vista;
9. che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
10. che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il custode si attiverà per il rilascio chiedendo al Giudice l'ordinanza di liberazione ex art. 560 c.p.c.;
11. che il giorno della pubblicazione dell'annuncio della vendita, il custode avvierà le procedure per pervenire alla liberazione dell'immobile.

**** *

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

Ho, quindi, richiesto all'occupante/i di indicare quale soggetto occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è nel

possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta da ATTUALMENTE L'IMMOBILE NON È OCCUPATO DA ALCUNO

possesso e/o detenzione del..... sig. nato a il, residente in alla Via..... recapito telefonico n.in forza di contratto di

redatto in data registrato a
 con scadenza al
 possesso e/o detenzione del sig. nato a
 il, residente in
 alla Via recapito telefonico n. il quale
 non esibisce alcun contratto giustificativo della sua presenza nel compendio pignorato.

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 all'occupante/i se il compendio pignorato necessita di opere di urgente manutenzione e gli estremi dell'Amministratore dello

Sig.

Ho ammonito l'occupante/i sul dovere di tempestiva informazione 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 condizioni attuali ed ho potuto rilevare:

DISCRETE CONDIZIONI, MA MANCA LA CORRENTE ELETTRICA E NON E' POSSIBILE VERIFICARE GLI IMPIANTI. ESE CON FOGLIO SEPARATO, L'ESECUTAG SI IMPEGNA A CONSEGNARE AL CTU LA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA DAL CTU STESSO

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

Ho, altresì, informato l'occupante/i che il compendio pignorato dovrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho, quindi, acquisito la disponibilità dell'occupante/i ad essere presente nel compendio pignorato a partire dalla data di prima pubblicazione sui giornali della pubblicità dell'incanto.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Ho, inoltre, comunicato all'occupante/ debitore esecutato che dalla pubblicazione sulla stampa della pubblicità della vendita, potrei provvedere ad affiggere sul portone di ingresso del compendio pignorato, un cartello "VENDESI" riportante sommarie informazioni sull'immobile pignorato, con espressa esclusione del nominativo del debitore esecutato, ed il recapito telefonico del sottoscritto custode.

Ho invitato, pertanto, l'occupante/i alla massima collaborazione possibile, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di 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.

Dichiarazioni: INFORMERO' IL MIO AVVOCATO

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Essendo le ore 10:45..... ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia del decreto del 19.9.2023 di nomina Custode e CTU con contestuale fissazione udienza ex art.569 c.p.c. per il giorno 23.2.2024 h.10:00 (all.) fissata per l'esame della regolarità degli atti e per l'eventuale autorizzazione alla vendita, nonché l'informativa per la parte esecutata (all.) vengono rilasciati all'occupante/i che firma/no anche per ricevuta di detta documentazione.

LCS

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Arch. Pierluigi Trifilio (n.q. di consulente tecnico d'ufficio)

Avv. Alessandro Giannuzzi (n.q. di Custode Giudiziario)

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE