

Verbale di immissione in possesso

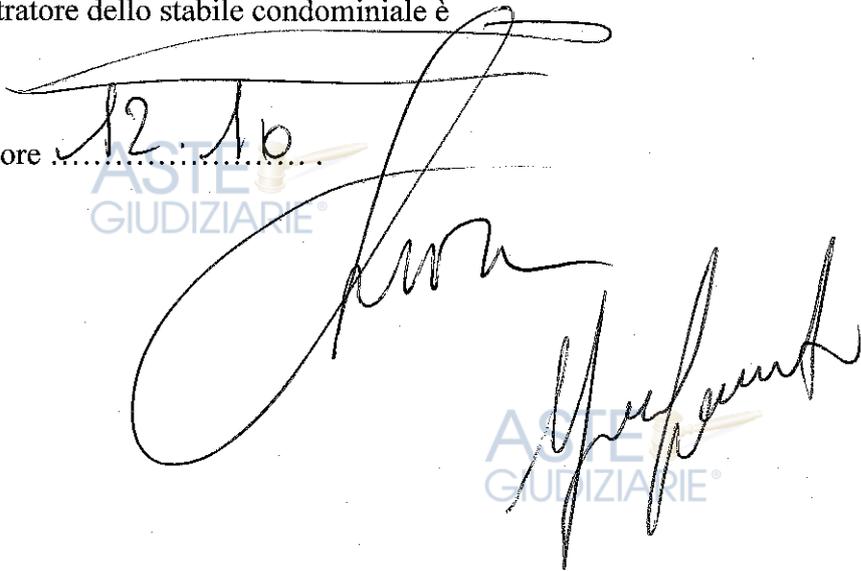
In data 04.09.2017 alle ore 12.00 io sottoscritto Avv. Mauro Recanatesi, in qualità di Custode nominato in data 26.06.2017 nella procedura esecutiva immobiliare pendente avanti Tribunale di Roma Sez.IV EE.II Rgn.212/2016 Dr. Mazzaro, unitamente all'Esperto Estimatore Arch. Ugo Caminiti, dopo aver concordato il nuovo accesso con il Sig.\*\*\* poiché lo stesso ha richiesto lo spostamento dell'accesso fissato per la data del 01.08.2017, trovandosi fuori Roma per tale data, mi sono recato presso il bene pignorato sito in Roma, Lungotevere delle Navi n.22 SC B int.2, per l'immissione in possesso.

In data odierna sono stato contattato telefonicamente dal debitore al fine di procrastinare ulteriormente l'accesso, argomentando lo stesso di aver trovato un accordo con il creditore precedente, evidenziavo al Sig.\*\*\* e senza un provvedimento espresso del GE, anche in ragione del lasso di tempo ormai trascorso, avrei comunque effettuato l'accesso e che, in difetto, avrei informato il GE del diniego con richiesta di autorizzazione all'ausilio delle Forze Pubbliche e fabbro e/o ordine di rilascio del bene.

Dopo aver citofonato all'interno che risulta essere corrispondente al bene pignorato *NESSUNO HA RISPOSTO. NON MI E' POSSIBILE ACCEDERE RISULTANDO IL PORTONE CHIUSO*  
In mancanza di idonei mezzi non è possibile accedere al bene.

L'amministratore dello stabile condominiale è

Essendo le ore *12.10*



Verbale di immissione in possesso

In data 14.09.2017 alle ore 11.30 io sottoscritto Avv. Mauro Recanatesi, in qualità di Custode nominato dal Tribunale di Roma Sez.IV EE.II nella procedura esecutiva immobiliare Rgn.212/2016 – GE Dr. Mazzaro, unitamente all'Esperto Estimatore Arch. Ugo Caminiti, dopo aver comunicato il terzo accesso al Sig. <sup>\*\*\*</sup> con lettera racc.a.r. del 06.09.2017, visti i precedenti dinieghi di consentire l'accesso del 01.08.2017 e del 04.09.2017, mi sono recato presso il bene pignorato sito in Roma, Lungotevere delle Navi n.22 SC B int.2, per l'immissione in possesso.

Ivi ho rinvenuto *ll* <sup>\*\*\*</sup>

\*\*\*

Ho reso lo stesso dei poteri e delle funzioni conferitimi dal Tribunale di Roma.

Copia del verbale di giuramento del custode giudiziario è già stata inviata con la comunicazione a mezzo lettera racc.a.r. del 12.07.2017

Ho altresì, reso edotto .A.I..... sig. <sup>\*\*\*</sup> ..... della data fissata per l'udienza del 13.02.2018 h.11.30 ex art.569 cpc, per l'emissione dell'ordinanza di vendita e quale termine ultimo per presentare l'istanza di conversione del pignoramento.

Ho ammonito l'occupante che non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode; e che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare presso il bene in vendita 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.

Ho, quindi, richiesto al ~~.....~~ sig. .... .. chi 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.

Ho reso edotto ed ho intimato all'occupante di versare i canoni di locazione /indennità di occupazione nonché gli oneri condominiali a far data dal mese di settembre 2017 direttamente al sottoscritto Custode, con le modalità indicate nel modulo estratto dal sito del Tribunale di Roma (Estremi versamenti UNICREDIT) di cui fornisco una copia, e che, in caso di mancato pagamento, si procederà giudizialmente per lo sfratto per morosità.

Ho reso edotto l'occupante sine titolo del compendio immobiliare pignorato che tale sua condizione sarà segnalata al Giudice dell'Esecuzione, invitandolo a giustificare il possesso del compendio pignorato facendomi pervenire, entro cinque giorni, da oggi, copia del relativo contratto ove esistente e che, qualora lo stesso non sarà esistente ovvero non sarà opponibile alla procedura, si procederà alla liberazione immediata dell'immobile.

\*\*\*

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

IL CONDOMINIO STA GIÀ PROVVEDENDO  
A LAVORI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE

Ho ammonito il sig. [ ]<sup>\*\*\*</sup> ..... 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, sulla scorta delle informazioni contenute nella CTU, le condizioni attuali ed ho potuto rilevare: che le condizioni attuali

DIFORMITÀ CATASTALI: TRASFORMAZIONE DELL'IMMOBILE  
IN DUE DISTINTE UNITÀ CON ACCESSO INDIPENDENTE -  
CHIUSURA E REALIZZAZIONE DI NUOVE PORTE -  
REALIZZAZIONE DI NO 2 NUOVI BAGNI  
DINDORO SUL BALCONE.

L'Esperto Estimatore provvede 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.

Ho, altresì, informato [ ]<sup>\*\*\*</sup> ..... sig. [ ] ..... che il compendio pignorato potrà 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 del ..... sig. .... ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni di LUNEDI O MARTEDI.....

Rimane onere del ..... sig. .... telefonare al custode entro le ore 19.00 del giorno antecedente quello prefissato per la visita, per conoscere se il custode abbia o meno fissato delle visite

Ho invitato, pertanto ..... l ..... sig. .... 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

..... l ..... sig. .... spontaneamente dichiara:  
STO TENTANDO DI DEFINIRE LA VICENDA CON I CREDITORI

..... l ..... sig. ....  
L'amministratore dello stabile condominiale è

Essendo le ore 12.46..... ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.