

Procedura esecutiva RGI: 310/2024

Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Lauropoli

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 18 dicembre ottobre 2024 alle ore 10:00 in Roma, io sottoscritto Fabio Giliberti, nella qualità di custode giudiziario, come da ordinanza del G.F. emessa in data 17.10.2024 nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, mi sono recato presso il compendio pignorato composto da: Negozio (C/1) sito nel Comune di Roma, località Ostia Lido, Piazza della Stazione del Lido n. 7, censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al **Fg. 1099, p.lla 3, sub. 519**, pignorato per il diritto di piena proprietà.

All'interno ho rinvenuto la presenza:

- \* del sig./sig.ra \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ identificato a mezzo \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, rilasciato dal Comune di \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, con scadenza il \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_ qualità di \_\_\_\_\_;
- del sig./sig.ra \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ nella qualità di \_\_\_\_\_ identificato a mezzo \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, rilasciato dal Comune di \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, con scadenza il \_\_\_\_\_;
- del sig./sig.ra \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ nella qualità di \_\_\_\_\_, identificato a mezzo \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, rilasciato dal Comune di \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, con scadenza il \_\_\_\_\_;

\* ALL'INTERNO DEL LOCALE VIENE SVOLTA ATTIVITA' COMMERCIALE DI FOTOGRAFIA DA PARTE DI \_\_\_\_\_ P.I.: \_\_\_\_\_ CONTE DA SCONTRINO ALLEGATO. L'ADDETTO CONTATTA TELEFONICAMENTE IL SIG. \_\_\_\_\_ IL QUALE COMUNICA DI NON ESSERE STATO INFORMATO DEL SOPRALLUOGO DAL SUO LEGALE E DI NON POTER ESSERE PRESENTE E CHIEDE RINVIO. \_\_\_\_\_ VIA DELLE VENE 7.

A) ACCERTAMENTO DEL SOGGETTO CHE HA IL GODIMENTO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile, il/la Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_

dichiara che lo stesso attualmente si trova:

a) nel possesso dei seguenti soggetti con i seguenti titoli:

\_\_\_\_\_

b) nel godimento del sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ recapito telefonico \_\_\_\_\_, in virtù di contratto di \_\_\_\_\_ redatto in data \_\_\_\_\_ registrato a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ di cui mi viene/non mi viene rilasciata copia;

c) occupato senza titolo dal sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ identificato a mezzo \_\_\_\_\_ n.

\_\_\_\_\_, rilasciato dal Comune di \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, con scadenza

il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ recapito telefonico \_\_\_\_\_

d) occupato senza titolo dal sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ identificato a mezzo \_\_\_\_\_ n.

\_\_\_\_\_, rilasciato dal Comune di \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, con scadenza

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, ics, 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;
- 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 sito in Roma alla via \_\_\_\_\_ interno \_\_\_\_\_ 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 al CTU, che l'immobile, apparentemente, si/non si presenta in normali condizioni d'uso e necessita/non necessita di interventi di urgente manutenzione \_\_\_\_\_

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/la Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ del dovere di tempestiva informazione, su di esso gravante, nel caso in cui l

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 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

ed intestati a \_\_\_\_\_

Il/La Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ 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.

E) MODALITA' RELATIVE ALLA VISITA DEL COMPENDIO PIGNORATO DA PARTE DI POSSIBILI ACQUIRENTI ED ONERI DEL DEBITORE ESECUTATO

Ho informato, inoltre, il/la Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ 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:

IL CUSTODE EFFETTUA RILIEVI FOTOGRAFICI ESISTENTI.  
SI RINUNIA NON ESSENDO POSSIBILE IL SOPRALLUOGO.

Infine, debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Il presente verbale viene chiuso alle ore 10:20 e, previa consegna dell'Informativa (rev. Novembre 2023) e previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

In Roma, 18 DICEMBRE 2024