

Procedura esecutiva RGE 491/2023

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Fernando Scolaro**

Promossa da:

contro:

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 10/04/2024 alle ore 16.00, io sottoscritta **Avv. Angela Sapia**, nella qualità di Custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, come da provvedimento di nomina del 10.04.2024, previo invio di race.a.r. alla parte esecutata, mi sono recata, unitamente all'esperto stimatore **Arch. Andrea Rossetti** presso il compendio pignorato nella procedura sopra indicata, sito nel **Comune di Roma**, alla **Via Antonio Maria Colini** nn. 70 e 72 e precisamente:

- **Villino al piano terra, con annessa corte esclusiva e locale legnaia – locale garage al piano terra, con annessa corte.**

In NCEU al foglio 1068, p.lla 1294, sub. 1 (l'appartamento) e sub. 501 e 502 graffiati (il locale garage).

al fine di prendere visione e accedervi.

È presente in loco, il Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_, identificato a \_\_\_\_\_ mezzo n. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Potere di procura n. \_\_\_\_\_ rilasciata il \_\_\_\_\_ con scadenza \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_

email \_\_\_\_\_ nella qualità di \_\_\_\_\_ figlio dell'esecutore il quale chiede che tutte le comunicazioni relative alla presente procedura vengano effettuate all'indirizzo esbif

All'interno del compendio immobiliare sopra indicato ho rinvenuto la presenza di:

- Sig. / Sig.ra \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ alla Via \_\_\_\_\_, identificato a \_\_\_\_\_ mezzo n. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con scadenza \_\_\_\_\_ rilasciata il \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_

email \_\_\_\_\_, nella \_\_\_\_\_ qualità di \_\_\_\_\_, il quale chiede che tutte le comunicazioni relative alla presente procedura vengano effettuate all'indirizzo \_\_\_\_\_

- Sig. / Sig.ra \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, alla Via \_\_\_\_\_, identificato a \_\_\_\_\_ mezzo \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, rilasciata il \_\_\_\_\_ con scadenza il \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_

email \_\_\_\_\_, nella \_\_\_\_\_ qualità di \_\_\_\_\_, il quale chiede che tutte le comunicazioni relative alla presente procedura vengano effettuate all'indirizzo \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

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

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile, il sig. \_\_\_\_\_

quanto segue: "Il compendio immobiliare \_\_\_\_\_ dichiara \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ da quale non vi abita. Ormai non vive più in tale \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ noi figli non si utilizzano. Ma analiticamente \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ autorizzato e consente l'accesso al custode giudiziario \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ la chiave di ingresso, che risulta dal custode, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ come da delega del capo familiare al custode con \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ l'abbandono della delega. Pertanto, si porta sotto \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ consegna al custode giudiziario la chiave di ingresso dell'appartamento, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ di chi questo che Tesser: delle uniche chiavi nella disponibilità \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ delle \_\_\_\_\_ e sempre dei figli". Il custode prende atto \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ di quanto sopra e in merito ai beni mobili presenti che lo \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Aspiratore. Risponde: "I beni mobili qui presenti debbono \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ intendere abbandonati in questo caso di volta nella \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ da parte e non presenti. Non ci sono beni di valore, né \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ gioielli, né denaro, né beni valore vite". Il custode giudiziario \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ prende atto dell'abbandono dei beni mobili e della \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ consegna delle chiavi ed intrinseca \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ del delegato, di non esistere alcun immobile \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e di conferire il nuovo possesso della persona del \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ custode giudiziario. Si dà atto che nel presente caso \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ presenti un contratto ed un \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ totalmente destrutturati e privi di targa. Al delegato \_\_\_\_\_

"Non so di quale fase e quale titolo in ogni caso sono destinatari e p-vi di tutte quindi da intestare e liquidare. Come tutto il resto, in quanto inusabile, come occupare da me"

**IN CASO DI OCCUPAZIONE SENZA TITOLO**

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 € \_\_\_\_\_

Sottoscrive la suddetta proposta per conferma e ratifica.

Firma \_\_\_\_\_

Il custode giudiziario evidenzia che tale richiesta verrà esaminata dall'esperto stimatore e sottoposta al Giudice dell'Esecuzione il quale deciderà se accoglierla, autorizzando ad abitare nell'immobile pignorato (eventualmente fino all'udienza ex art. 569 c.p.c.) previo pagamento di indennità di occupazione proposta, ovvero respingerla ed emettere ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c.

Il custode giudiziario intima, altresì, l'occupante ad accantonare *medio tempore* la somma proposta a titolo di indennità di occupazione, come sopra indicata, a far data dal mese di \_\_\_\_\_ in poi, in attesa che il provvedimento del GE gli venga formalmente comunicato.

**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;

NECESSITA / NON NECESSITA di interventi di urgente manutenzione

~~Verse in pessime condizioni di uso e manutenzione e in stato di degrado e stato di abbandono~~

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho chiesto, altresì, se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione 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. 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) ULTERIORI VERIFICHE**

Ho chiesto al Sig. Le :

(i) a chi sono intestate le utenze (acqua, luce, gas) ed egli ha così risposto:

Le utenze sono intestate

(ii) se i riscaldamenti sono autonomi o condominiali, ed ha così risposto:

Sono autonomi ma non so come pagare elettricità

(iii) se l'appartamento è parte di un condominio e come è denominato, ed ha così risposto:

No

(iv) se è in regola con il pagamento delle spese condominiali, ed ha così risposto:

OBBLIGHI DELL'ESECUTATO / CONDUTTORE / OCCUPANTE

A questo punto, ho reso edotto e avvisato tutti i presenti circa gli obblighi che gravano ai sensi 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 e, segnatamente, a titolo non esaustivo:

- il debitore o il detentore ai sensi dell'art. 593 c.p.c. è tenuto a redigere ed a consegnare al sottoscritto custode il conto della gestione patrimoniale dell'immobile che fin d'ora chiedo;
- il custode deve riscuotere i canoni e le indennità di occupazione e versare dette somme sul conto corrente bancario, vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, presso la banca di riferimento dell'Ufficio; pertanto, gli eventuali conduttori, affittuari nonché occupanti – anche senza titolo – debbono versare al custode giudiziario le somme a qualsiasi titolo dovute al debitore esecutato dalla data del pignoramento e che nel caso di morosità prolungata per più di due mesi il custode dovrà avvertire il Giudice per i provvedimenti del caso;
- l'esecutato è divenuto "mero detentore" dell'immobile/i pignorati e qualora lo stesso o l'occupante non si opponga agli accessi del custode e dell'esperto, su autorizzazione del G.E. ed alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c., potrà continuare ad abitarvi;
- al debitore ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione;
- la parte esecutata e/o l'occupante deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
- in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà revocare l'autorizzazione ad abitare l'immobile e comunque potrà ordinare l'immediata liberazione del bene nei confronti della parte esecutata o dell'occupante senza titolo;

➔ che è già stata fissata innanzi al Giudice dell'Esecuzione, udienza per il giorno **8 novembre 2024 ore 09.30** per l'esame della perizia estimativa dell'immobile e per l'eventuale pronuncia del provvedimento autorizzativo della vendita. Tale udienza si celebrerà presso il **Tribunale di Roma, Sezione IV Esecuzioni Immobiliari, Viale Giulio Cesare n.54/b, primo piano.**

In merito alla tutela della parte esecutata ed agli strumenti a sua disposizione per evitare la vendita, si rinvia espressamente all'informativa del Tribunale di Roma, alla stessa consegnata.

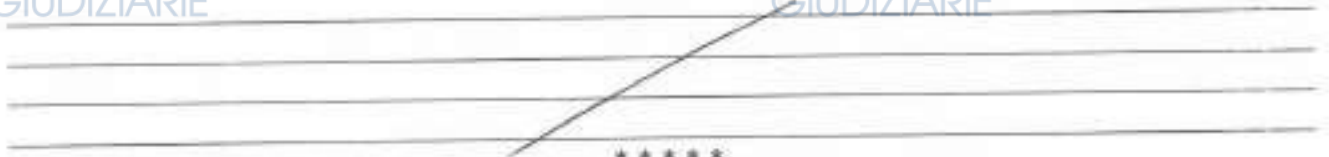
MODALITA' RELATIVE ALLA VISITA DEL COMPENDIO PIGNORATO DA PARTE DI POSSIBILI ACQUIRENTI ED ONERI DEL DEBITORE ESECUTATO / CONDUTTORE / OCCUPANTE

Ho informato la parte esecutata che, **allorquando l'immobile dovesse essere posto in vendita**, potrà essere visitato da eventuali interessati alla vendita e che, pertanto, dovranno essere consentite 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.

La parte esecutata / occupante prende atto di quanto sopra e si dichiara disponibile almeno due giorni a settimana, da concordarsi.

ATTIVITA' ESEGUITE DALL'ESPERTO STIMATORE

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



\*\*\*\*\*

Si consegna l'informativa del Tribunale di Roma alla parte la quale, con la sottoscrizione del presente verbale, dichiara di averla ricevuta.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 18.45 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

La Parte occupante

L'esperto stimatore  
Arch. Andrea Rossetti

Il Custode giudiziario  
Avv. Angela Sapia