

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE n. 599/2021

Giudice dell'Esecuzione Dott. Marco Mancinetti,

promosso da RED SEA SPV srl e per essa Prelios Credit Solutions

contro

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 10/2022 alle ore 15,20 in Roma (RM) Via Ernesto Nathan n. 102 ed A, piano 3 sc. C int. 13, io sottoscritto Avv. Barbara Stanchi, nella qualità di custode giudiziario, giusto decreto di nomina emesso il 21/06/2022 successivo conferimento con modalità telematica del 24/06/2022 e accettazione dell'incarico da parte dello scrivente Custode Delegato del 01/07/2022, nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, unitamente al nominato esperto stimatore Arch. Stefano Sarti, mi sono recata presso l'immobile pignorato e precisamente sito in Roma Via Ernesto Nathan n. 102 ed A, piano 3 sc. C int. 13 censito al NCEU del Comune di Roma al fg. 807, part. 147 sub 61, al fine di prendere visione e accedere al compendio pignorato, unitamente al suindicato esperto stimatore,

All'interno ho rinvenuto la presenza:

• del debitore esecutato sig./sig. ra _____

nato/a a _____ il _____ identificato a mezzo _____

• del sig./sig.ra _____ nato/a a _____

_____ il _____ nella qualità di _____

_____ identificato _____

a _____ mezzo _____

• del sig./sig.ra _____ nato/a _____ a _____
il _____ nella qualità di _____, identificato a
mezzo _____

OBBLIGHI DELL'ESECUTATO

Ho reso edotto e avvisato i signori sopra indicati:

➤ 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; pertanto, gli eventuali conduttori, affittuari nonché occupanti – anche senza titolo – debbono versare detti canoni e/o indennità a mezzo bonifico bancario da effettuarsi in relazione al

***B.C.C. Roma**

Agenzia 3 Via Sabotino 6/12 00195 Roma

IBAN: IT 75 N 08327 03399 000000310201

Causale versamento:

anno della pratica

num. pratica

motivo del pagamento

numero di lotto (se unico indicare lotto 001)

nome debitore

Es: anno 2021 pratica 599 lotto 001 affitto.....

- la relativa ricevuta del bonifico bancario dovrà essere inviata allo studio del sottoscritto custode giudiziario Avv. Barbara Stanchi anche a mezzo fax al n. 06/37514681, o a mezzo email: st.legalestanchi@gmail.com, entro e non oltre il giorno successivo all'effettuazione del detto bonifico, e gli occupanti e/o conduttori accettano;
- le dette somme a qualsiasi titolo dovute al debitore esecutato devono essere versate al custode giudiziario 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 nel caso si tratti della parte esecutata potrà continuare ad abitarla alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c.;
- 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, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore e del custode, 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. La liberazione dell'immobile verrà eseguita dal Custode giudiziario;
 - che è già stata fissata innanzi al Giudice dell'Esecuzione, udienza *ex art. 569 c.p.c.* per il giorno **19/01/2023 alle ore 11:00**, per l'eventuale esame della perizia estimativa degli immobili e per l'eventuale pronuncia del provvedimento autorizzativo della vendita con contestuale delega delle operazioni di vendita a professionista. Tale udienza si celebrerà presso il Tribunale di Roma, Sezione IV Esecuzioni Immobiliari, Viale Giulio Cesare n.54/b, primo piano e che in tale giorno, qualora si proceda ad ordinare la vendita, il Giudice emetterà ordine di liberazione dell'immobile che dovrà essere eseguito dal Custode giudiziario per le procedure esecutive in ordine alle quali la parte esecutata, che poteva continuare ad abitare nel compendio pignorato – unitamente al suo nucleo familiare – sino al decreto di trasferimento a condizione che consenta l'accesso al custode ed all'esperto stimatore nonché ai potenziali acquirenti, e provveda a tutelare adeguatamente l'immobile e le sue pertinenze, mantenendolo in buono stato di conservazione e rispetti gli obblighi sulla stessa incombenti (a solo titolo esemplificativo: deposito del rendiconto trimestrale, ordinaria manutenzione, riparazione danni, etc.), ha violato tali obblighi; mentre per le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili diversi dall'abitazione, il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile pignorato, (anche in funzione della più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed effettivo svolgimento della procedura), di regola con l'emissione dell'ordinanza di vendita;
 - avvenuta l'aggiudicazione, la liberazione potrà essere richiesta dall'aggiudicatario, il quale – all'atto del pagamento del saldo prezzo potrà, altresì, fare istanza per l'attuazione del decreto di trasferimento a cura del custode – a spese della procedura – decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario, l'ingiunzione di

rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, emesso privo della apposita disciplina dell'attuazione ex art. 560 c.p.c. potrà essere eseguito esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

- il provvedimento di liberazione dell'immobile e/ o l'ingiunzione di rilascio contenuto nel decreto di trasferimento saranno attuati dal custode giudiziario, anche mediante l'ausilio della forza pubblica;
- l'occupante, in vista della liberazione dell'immobile e, comunque, quando ne verrà estromesso dovrà sgomberarlo di tutti i mobili e i documenti che contiene nel termine assegnato dal custode; in difetto gli stessi saranno considerati abbandonati e perciò smaltiti o distrutti.

Si rinvia, inoltre, all'informativa per la parte eseguita oltre citata da intendersi qui integralmente riportata e trascritta per rinvio recettizio.

❖ **TUTELA DELL'ESECUTATO**

A tal riguardo, ho fatto espresso rinvio all'informativa per la parte eseguita che in questa sede viene consegnata alla stessa e la sottoscrive per ricevuta in doppio originale di cui un originale trattenuto dal Custode ed un originale consegnato alla parte eseguita.

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 al contratto di _____ viene dichiarato dal sig. _____
che la somma mensile versata è pari a € _____
e prende atto che la somma fino ad ora pagata sarà oggetto di rideterminazione e/o aggiornamento in
base all'indice ISTAT da parte del sottoscritto Custode - Delegato, il quale avrà cura di comunicare il
nuovo importo mensile equo entro e non oltre un mese da oggi.

In ordine all'occupazione senza titolo viene dichiarato dal
sig. _____ 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. Immobile composto da _____

Eseguito accesso, ~~senza~~ contemporaneamente dell'Avv. Barbara Stanchi, dell'Avv. Bianca Ferrantino, all'opo delegata, unicamente all'Arch. SARTI. Al corso ha risposto il citofono affisso fuori e palazzina A ne al campanello delle porte. ~~Si rileva che il campanello delle porte e il citofono~~ ^{esiste nelle porte} ~~risultano~~ ^{è presente il} nominativo di Pretesi delle dante cause in favore della debitrice esecuta, giusta atto di comparendite del 10/09/03 e Rogito Moter Andrea Fontecchia di Alvaro Leado rep. 3645 rca. 2424. ~~Treccito~~ ^{Treccito} presso l'Agenzia del Territorio di Roma L. 15/09/03 al n. 5132 di Form.

Da informazioni assunte presso il Portiere dello stabile e presso l'Amministrazione Condominiale raggiunte telefonicamente ~~non è emerso~~ ^{non è emerso} che il nominativo delle debitrice esecuta non è noto e che sempre risulta essere residente presso l'immobile e signor con il di la marito Sig. LASCIAO AMISO di sopralluogo sotto la parte dell'appartamento, rappresentando

① Niente al campanello delle porte risulta il nome di " _____ " che si è provveduto a fissare nuovo sopralluogo per il giorno 02/11/2013 ore 15:30 chiuso alle ore 15:30

Per L'ESPERTO

[Firma]

Per il Custode Delegato

[Firma]

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE n. 599/2021

Giudice dell'Esecuzione Dott. Marco Mancinetti,

promosso da RED SEA SPV srl e per essa Prelios Credit Solutions

contro

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 2/11/2022 alle ore 13.40 in Roma (RM) Via Ernesto Nathan n. 102 ed A, piano 3 sc. C int. 13, io sottoscritto Avv. Barbara Stanchi, nella qualità di custode giudiziario, giusto decreto di nomina emesso il 21/06/2022 successivo conferimento con modalità telematica del 24/06/2022 e accettazione dell'incarico da parte dello scrivente Custode Delegato del 01/07/2022, nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, unitamente al nominato esperto stimatore Arch. Stefano Sarti, mi sono recata presso l'immobile pignorato e precisamente sito in Roma Via Ernesto Nathan n. 102 ed A, piano 3 sc. C int. 13 censito al NCEU del Comune di Roma al fg. 807, part. 147 sub 61, al fine di prendere visione e accedere al compendio pignorato, unitamente al suindicato esperto stimatore,

All'interno ho rinvenuto la presenza:

- del debitore esecutato sig./sig. ra _____ nato/a a _____ il _____ identificato a mezzo _____
- del sig. /sig.ra _____ nato/a a _____ il _____ nella qualità di _____ identificato _____ a mezzo _____

del sig./sig.ra _____ nato/a _____ a _____
il _____ nella qualità di _____, identificato a
mezzo _____

❖ **OBBLIGHI DELL'ESECUTATO**

Ho reso edotto e avvisato i signori sopra indicati:

➤ 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; pertanto, gli eventuali conduttori, affittuari nonché occupanti – anche senza titolo – debbono versare detti canoni e/o indennità a mezzo bonifico bancario da effettuarsi in relazione al

***B.C.C. Roma**

Agenzia 3 Via Sabotino 6/12 00195 Roma

IBAN: IT 75 N 08327 03399 000000310201

Causale versamento:

anno della pratica

num. pratica

motivo del pagamento

numero di lotto (se unico indicare lotto 001)

nome debitore

Es: anno 2021 pratica 599 lotto 001 affitto.....

- la relativa ricevuta del bonifico bancario dovrà essere inviata allo studio del sottoscritto custode giudiziario Avv. Barbara Stanchi anche a mezzo fax al n. 06/37514681, o a mezzo email: st.legalestanchi@gmail.com, entro e non oltre il giorno successivo all'effettuazione del detto bonifico, e gli occupanti e/o conduttori accettano;
- le dette somme a qualsiasi titolo dovute al debitore esecutato devono essere versate al custode giudiziario 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/o l'occupante*
- l'esecutato *l/o l'occupante* è divenuto "mero detentore" dell'immobile/i pignorati e nel caso si tratti della parte esecutata potrà continuare ad abitarla alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c.;
 - al debitore *l/o l'occupante* 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, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore e del custode, 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. La liberazione dell'immobile verrà eseguita dal Custode giudiziario;

➤ che è già stata fissata innanzi al Giudice dell'Esecuzione, udienza *ex art. 569 c.p.c.* per il giorno **19/01/2023 alle ore 11:00**, per l'eventuale esame della perizia estimativa degli immobili e per l'eventuale pronuncia del provvedimento autorizzativo della vendita con contestuale delega delle operazioni di vendita a professionista. Tale udienza si celebrerà presso il Tribunale di Roma, Sezione IV Esecuzioni Immobiliari, Viale Giulio Cesare n.54/b, primo piano e che in tale giorno, qualora si proceda ad ordinare la vendita, il Giudice emetterà ordine di liberazione dell'immobile che dovrà essere eseguito dal Custode giudiziario per le procedure esecutive in ordine alle quali la parte esecutata, che poteva continuare ad abitare nel compendio pignorato – unitamente al suo nucleo familiare – sino al decreto di trasferimento a condizione che consenta l'accesso al custode ed all'esperto stimatore nonché ai potenziali acquirenti, e provveda a tutelare adeguatamente l'immobile e le sue pertinenze, mantenendolo in buono stato di conservazione e rispetti gli obblighi sulla stessa incombenti (a solo titolo esemplificativo: deposito del rendiconto trimestrale, ordinaria manutenzione, riparazione danni, etc.), ha violato tali obblighi; mentre per le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili diversi dall'abitazione, il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile pignorato, (anche in funzione della più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed effettivo svolgimento della procedura), di regola con l'emissione dell'ordinanza di vendita;

➤ avvenuta l'aggiudicazione, la liberazione potrà essere richiesta dall'aggiudicatario, il quale – all'atto del pagamento del saldo prezzo potrà, altresì, fare istanza per l'attuazione del decreto di trasferimento a cura del custode – a spese della procedura – decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario, l'ingiunzione di

rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, emesso privo della apposita disciplina dell'attuazione ex art. 560 c.p.c. potrà essere eseguito esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

- il provvedimento di liberazione dell'immobile e/ o l'ingiunzione di rilascio contenuto nel decreto di trasferimento saranno attuati dal custode giudiziario, anche mediante l'ausilio della forza pubblica;
- l'occupante, in vista della liberazione dell'immobile e, comunque, quando ne verrà estromesso dovrà sgomberarlo di tutti i mobili e i documenti che contiene nel termine assegnato dal custode; in difetto gli stessi saranno considerati abbandonati e perciò smaltiti o distrutti.

si rinvia, inoltre, all'informativa per la parte eseguita oltre citata da intendersi qui integralmente riportata e trascritta per rinvio recettizio.

❖ TUTELA DELL'ESECUTATO

A tal riguardo, ho fatto espresso rinvio all'informativa per la parte eseguita che in questa sede viene consegnata alla stessa e la sottoscrive per ricevuta in doppio originale di cui un originale trattenuto dal Custode ed un originale consegnato alla parte eseguita.

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 _____

Rivolge il quesito che ho colto

In ordine al contratto di _____ viene dichiarato dal sig. _____

che la somma mensile versata è pari a € _____

e prende atto che la somma fino ad ora pagata sarà oggetto di rideterminazione e/o aggiornamento in base all'indice ISTAT da parte del sottoscritto Custode - Delegato, il quale avrà cura di comunicare il nuovo importo mensile equo entro e non oltre un mese da oggi.

*non
vale
en
Signa
dopo
habitat*

In ordine all'occupazione senza titolo viene dichiarato dal sig. _____ 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. Immobile composto

da una salone, una cucina, un bagno, disimpegno, un
corridoio e un studio, un Balcone.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

In particolare, ho appurato, unitamente al Esperto Stimatore, che l'immobile, apparentemente, si/non si presenta in normali condizioni d'uso e necessita/non necessita di interventi di urgente manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIE

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:

NULLA

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) 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 o di un consorzio

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 2700 mila e che è in regola/non è
in regola con il pagamento degli oneri condominiali e in tale ultimo caso l'ammontare complessivo delle
spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente ammonta a euro _____

In caso di risposta affermativa, dichiara che il Consorzio è
denominato _____ e che l'amministratore è il
Sig. _____, recapito telefonico _____

Dichiara altresì che gli oneri consortili 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

consortili e in tale ultimo caso l'ammontare complessivo delle spese consortili dovute per l'anno in corso e per quello precedente ammonta a euro _____

[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:

ho effettuato i relativi oneri e pagamenti

Il debitore esecutato e/o occupante l'immobile si rende disponibile per le esigenze della procedura tutti i..... 13,30..... (ad es.: il Venerdì) dalle h. 10,00..... (ad es.: h.15,00) alle h. 13,30..... (ad es.: h. 19,30) della settimana e si obbliga a comunicare al sottoscritto Custode Delegato ogni variazione dovuta a sopravvenute esigenze entro e non oltre il Mercoledì della settimana interessata dalla variazione, contattando anche telefonicamente il sottoscritto Custode Delegato ai numeri: 06.3722800-06.37514681e comunque si rende disponibile per le esigenze della procedura con cadenza trimestrale da concordare con il Custode Delegato e ancora prende atto di doversi rendere disponibile, con cadenza settimanale per almeno due giorni fissi della durata di almeno quattro ore, ai fini delle visite degli offerenti.

(Infine, debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:

Il Sig. [nome] e la Sig.ra [cognome]
si impegna di provvedere i requisiti unitari di
idoneità e di idoneità entro e non oltre il 10/11/2022 e
adempire a tutti gli obblighi di legge e di regolamento
effettuando le somme dovute alla Sig.ra [nome]
in un modo regolare e puntuale.
Un'altra copia di questo verbale sarà inviata
al debitore del pignoramento
inoltre sarà fatta copia a tutti i

Il presente verbale si legge in calce alla sentenza dell'istruttoria
del 15/30 e si legge il foglio
N. e N.

Indirizzo con CE
N. N. SE

[Large handwritten scribble]

Il presente verbale viene chiuso alle ore 16,15 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Roma, 02/11/2022

olimpic

Debitore esecutato: ...

Esperto Stimatore: Arch. Stefano Sarti **TIGLIO**

Custode Giudiziario: Avv. Barbara Stanchi
Avv. Barbara Stanchi