

Procedura esecutiva **RGE 1084/2023**

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

Promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi **11 settembre 2024** alle ore **16.00**, io sottoscritta **Avv. Angela Sapiro**, nella qualità di Custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, come da provvedimento di nomina del 08.07.2024, previo invio di racc.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** e precisamente:

- **Locale** posto al piano **S1** avente accesso indipendente in **Via della Marrana n. 50** (già civ. n. 48) nonché dalla rampa carrabile condominiale che si diparte da Piazza San Domenico Salvio n. 13, riportato in NCEU al **foglio 936, p.lla 142, sub. 501, cat. C/1, cl. 1, z.c. 4, r.c. € 12.391,87.**

al fine di prendere visione e accedervi.

del'immob. e
All'interno presente
È presente in loco, il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED],
il [REDACTED], residente a **Roma** alla Via [REDACTED],
identificato a mezzo n. [REDACTED],
patente di guida
rilasciata il [REDACTED],
con scadenza il [REDACTED], tel. [REDACTED].
email [REDACTED];

nella qualità di [REDACTED], il quale chiede che tutte le comunicazioni relative alla presente procedura vengano effettuate all'indirizzo *rec dell'Avv. Giovanni Nervi*

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

- Sig. / Sig.ra **Avv. Giovanni Nervi**, *promotore della procedura*
il [REDACTED], residente a [REDACTED] alla Via [REDACTED],
identificato a mezzo n. [REDACTED],
rilasciata il [REDACTED],
con scadenza il [REDACTED] tel. [REDACTED].

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 _____, il _____, residente a _____, identificato a _____ alla Via _____ n. _____, con scadenza il _____, rilasciata 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. _____ dichiara

quanto segue: "Il compendio immobiliare è nello stato disponibile. Uno stabile è in affitto ed in pieno uso da molti anni ed è inutilizzato allo stato e nello stato esclusivo disponibile. All'interno ho dei beni personali e lo sto utilizzando come deposito dei miei beni". Il custode pertanto, rappresentando che essendo l'immobile libero da persone, lo relativo che vi debba essere consegnato alla procedura. Il sig. _____ con risponde: "Chiedo di soprassedere nella temeraria delle consegne della chiave, in quanto debbo pian piano esportare i beni mobili qui depositati. Il obbligo in ogni caso è consegnare al custode ~~la~~ la chiavi eppure ne verba sono formale. Il custode preso atto di quanto richiesto, soprassedere della presa in consegna della chiavi, intimando al sig. _____ di non concedere di

beni in locazione e/o comodato a terzi e di consentire

l'accesso al custode, per le nuove fatte rientrate. Lo invito ad adoperarsi per l'asportazione dei beni mobili presenti, in modo da consegnare libero alla procedura da persona che se quando ne venisse fatta la consegna, invitando altresì ad occuparsi della manutenzione del bene pignorato.

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

Vene in condiz. di di usura; necess. di ottr. di manutenzione non urgente.

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:

Nulla di riguardo

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. _____:

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

"La luce è intestata a me; l'acqua è condominiale"

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

"Non li sono"

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

"L'AMMINISTRATORE è _____"

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

"Non sono in regola"

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 eseguita 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 eseguita o dell'occupante senza titolo;

➤ che è già stata fissata innanzi al Giudice dell'Esecuzione, udienza per il giorno **7 febbraio 2025 ore 11.00** 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 eseguita 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 eseguita 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 eseguita / 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:

Rilievi fotografici e planimetrici dello stato dei luoghi

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 17.45 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

La Parte eseguita

L'esperto stimatore
Arch. Andrea Rossetti

Il Custode giudiziario
Avv. Angela Sapiro