

ASTE GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE® 

Esecuzione Imm. n°

R.G.E. 248/2023

Parte ricorrente

Parte resistente

Giudice

G.E. : Dott.ssa ROSANNA GERARDA BISCEGLIE

CTU

Dott. Arch. Ugo Caminiti

Custode

Avv. Eleonora ZICCHEDDU

ALLEGATO 1

ASTE GIUDIZIARIE®  **VERBALE DI ACCESSO**

ASTE GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE® 

Tecnico incaricato Arch. Ugo Caminiti
Iscritto al Tribunale Civile - Penale - Corte d' Appello di Roma

Iscritto all' Ordine degli Architetti di Roma con il n°12815
Codice fiscale : CMN GUO 64B 18D268P Partita Iva 10649680583
Con studio in Roma : via Luigi Rizzo n° 50
Tel. 06/3105376 Fax 06/3773337 E-mail: guc@iscam.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE® 

Tribunale di Roma

Sezione Esecuzioni Immobiliari

GE dott.ssa F. d'Ambrosio

RGE 248/2023

VERBALE DI SOPRALLUOGO NEGATIVO

Il giorno 24 ottobre 2024 alle ore 15:00 presso l'immobile sito in Roma, Via
Limbiate, 36 piano 2 int 5 sono presenti:

- l'Avv. Eleonora Ziccheddu, con studio in Roma Viale Giulio Cesare, 71, tel.
06/3216529 - cell. 339/3801142 - e-mail e.ziccheddu@libero.it nominato
custode nella procedura esecutiva immobiliare RGE 248/2023 promossa da

- il CTU Arch. Ugo Caminiti, esperto stimatore.

Si dà atto che, nonostante l'invio di comunicazione a mezzo Raccomandata
a nessuno degli esecutati è presente e pertanto si provvede a lasciare il
presente avviso all'interno della cassetta postale e sotto la porta di accesso
all'appartamento con i riferimenti del custode affinché possa essere
contattato al più presto per fissare un nuovo accesso e con avvertimento che
in caso negativo verrà relazionato il Giudice dell'Esecuzione per i
provvedimenti del caso.

Verbale chiuso alle ore 15,10

Avv. Eleonora Ziccheddu

Arch. Ugo Caminiti

Procedura esecutiva RGE 248/2023,

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa F. d'Ambrosio

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 7 novembre 2024 alle ore 15:00 in Roma Via Limbiate n. 36, io sottoscritta Avv. Eleonora Ziccheddu, nella qualità di custode giudiziario, come da ordinanza del G.E. emessa in data 26/07/2024 nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, unitamente al nominato esperto stimatore Arch. Ugo Cammini, mi sono recata presso l'immobile pignorato sito in Roma Via Limbiate n. 36, ^{PAZ art. 5} previo invio di raccomandate 1 a tutte le parti interessate in data 11 ottobre 2024, al fine di prendere visione e accedere al compendio pignorato. *Oggi sono qui in seguito al verbale con il custode.*

All'interno ho rinvenuto la presenza:

- del debitore esecutato _____ identificato a mezzo _____ assistito dall'Avv. _____
- del sig./sig.ra _____ nato/a-a _____ il _____ nella qualità di consulente 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 frapportare 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 inerosità 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 ex art. 569 c.p.c. per il giorno **22 gennaio 2025 ore 10:00**, 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 Esecuzioni Immobiliari, GE dott.ssa F. d'Ambrosio.

❖ TUTELA DELL'ESECUTATO

A tal riguardo, ho fatto presente che:

- È ANCORA POSSIBILE EVITARE LA VENDITA ed a tal fine il debitore esecutato, oltre alla possibilità di presentare istanza di conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 cpc, di seguito dettagliata, può constatare, tempestivamente, sia l'avvocato del creditore procedente che gli avvocati dei creditori intervenuti (evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente), i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione (o che potranno essere richiesti al sottoscritto custode), al fine di definire bonariamente la controversia ed evitare ulteriori spese della procedura;
- quanto all'istanza di conversione del pignoramento, ho precisato che, per poter attivare detto procedimento (che comporta il soddisfacimento integrale dei crediti azionati in giudizio, oltre interessi, in un numero massimo di 18 rate mensili), è necessario che il debitore presenti al Giudice un'istanza corredata da un deposito in denaro di una somma pari ad un quinto del totale dei crediti vantati nei suoi confronti dal creditore procedente e dai creditori intervenuti; e che può esser depositata una sola volta entro e non oltre l'udienza in cui, ai sensi dell'art. 569 cpc, il G.E. emetterà l'ordinanza di vendita;
- ho fatto presente, inoltre, che è interesse del debitore pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare ulteriori spese della procedura e in particolare il manovare degli interessi, le spese legali sostenute da ciascuno dei creditori, ecc.

- 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 _____ 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:

No

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:

gas

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 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 211,00 e che è in regola/non è in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

EVENTUALI, 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, 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:

Ricognizione visiva e fotografica

Infine, debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:

Il presente verbale viene chiuso alle ore 15,18 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Si dà atto che viene consegnata copia dell'informativa per il debitore.

Roma, 7 novembre 2024

Avv. El

Arch. Ugo Caminigi