

TRIBUNALE DI TIVOLI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
TRIBUNALE DI TIVOLI

Es. Imm.: 421/ 2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Lupia

Custode giudiziario: Avv. Alessia Tartaro

Esperto stimatore: Geom. Fabio Di Giovanni

VERBALE DI PRIMO ACCESSO

Il giorno 9 Aprile 2024 alle ore 10,00 il sottoscritto Avv. Alessia Tartaro in qualità di Custode Giudiziario, giusta nomina del G.E. si è recato presso l'immobile sito in Capranica Prenestina, località Prato Cigliano, previo avviso dato al debitore escutato a mezzo lettera raccomandata, per effettuare il primo accesso, prendere visione e possesso formale del compendio pignorato.

Sono presenti, oltre allo scrivente Custode ed al nominato Esperto stimatore:

: residente in

ricosciuto a mezzo di ~~documento di identità m~~

OBBLIGHI DELL'ESECUTATO

Ho reso edotti e ho 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 invitato e reso edotti 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 si richiede;
- 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 pignorato 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 nell'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 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 l'udienza innanzi al Giudice dell'Esecuzione, udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 09 Luglio 2024 alle ore 9,30 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 Tivoli, Sezione esecuzioni immobiliari, Viale Arnaldi 13;

- TUTELA DELL'ESECUTATO

- E ancora possibile evitare la vendita ed a tal fine il debitore eseguitato, oltre alla possibilità di presentare istanza di conversione del pignoramento ai sensi dell'art.495 cpc, di seguito dettagliata, può contattare, tempestivamente, sia l'avvocato del creditore procedente che gli avvocati dei creditori intervenuti, i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione (o che potranno essere richiesti al 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 36 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 precedente e dai creditori intervenuti;

- E che può essere depositata una sola volta entro e non oltre l'udienza in cui, ai sensi dell'art. 569 c.p.c. 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 ed in particolare il maturare di interessi, le spese legali sostenute da ciascuno dei creditori, etc.

Ho evidenziato infine che, il G.E. su istanza di tutti i creditori muniti di titolo, sentito il debitore, può sospendere il processo esecutivo fino a 24 mesi, a norma dell'art.624 bis c.p.c. purchè la relativa istanza venga proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

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

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile il sig.
..... Dichiaro che lo stesso attualmente si trova:

a) ~~Nel possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta dai~~

seguenti soggetti: L'immobile è libero, come vi

abitato nessuno

b) Nel godimento del sig.

Nato a il

recapito telefonico, in virtù di contratto di

..... redatto in data

registrato a e di

cui mi viene rilasciata copia;

c) Occupato senza titolo dal sig.

nato a il E residente

in Via

recapito telefonico

In ordine all'occupazione senza titolo viene dichiarato che: l'immobile è

occupato dalla data; a tal proposito vengono forniti

documenti giustificativi (contratto luce, acqua, gas, bollettini condominio,

telefoni ...).

Ho verificato che il contatore dell'energia elettrica riporta i seguenti numeri (

numero cliente..... numero utenza.....

e kw.....) 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 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 Via

La somma di €.....

(firma occupante)

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 corrispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze e planimetrie della documentazione in atti (descrizione nel pignoramento e relazione notarile sostitutiva ed allegati), nonché verificarne le condizioni d'uso e necessità non necessita di interventi di urgente manutenzione

transazioni in buone condizioni

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, 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:

non sono presenti di opere straordinarie deliberate

Inoltre ho nuovamente ammonito il sig

del dovere di dare 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 provvedimento 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.

Ho altresì avvertito il debitore/occupante che in vista della liberazione dell'immobile, o comunque, quando ne verrà estromesso, dovrà sgomberarlo di tutti i mobili e i documenti che contiene nel termine assegnato, altrimenti gli stessi saranno considerati come abbandonati e perciò smaltiti o distrutti.

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: / *lo*

209/20
tutte staccate *mi dichiara che le utenze sono*

Dalla suddetta documentazione fornita, 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 anche ulteriori pagamenti relativi a

..... ed intestati al signor

.....

L'esecutato inoltre consegna all'Esperto Stimatore la seguente documentazione di natura urbanistica, concernente l'immobile in oggetto (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 :

Condominio Prato Gibiana
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~~ *Non è il caso* E

che è ~~non è~~ in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

IN CASO DI SUCCESSIONE EREDITARIA

Il debitore mi dichiara che l'immobile pignorato è a lui pervenuto in forza di successione legittima/testamentaria del

deceduto in data a

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:

(atti che implicano accettazione tacita dell'eredità qualora dagli atti della procedura non risultino trascritta l'accettazione espressa dell'eredità 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

espreso 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 compiuto le seguenti attività:

ziliari metrici e fotografici

Infine il debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:

Nulla da dichiarare

Chiedo che la perizia venga svolta dal mio legale, avv. Francesco Folio D'Urso

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

Data 9/4/24

Il debitore/occupante

L'Esperto Stimatore

[Signature]

Il Custode Giudiziario

[Signature]