

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva **RGE 717/2022**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Rosanna G. Bisceglie**

Promossa da: **AURORA 2023 SPV SRL**

contro:

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 23/10/2024 alle ore 15.00, io sottoscritta **Avv. Angela Sapia**, nella qualità di Custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, come da provvedimento di nomina del 16.09.2024, previo invio di racc. a.r. alla parte esecutata (e rinvio dell'accesso, come richiesto dalle stesse per il tramite dell'Avv. Cataldo Strippoli), mi sono recata, unitamente all'esperto stimatore **Arch. Andrea Rossetti** presso l'appartamento pignorato nella procedura sopra indicata, sito nel **Comune di Roma, alla Via Alberico da Rosate n. 10, piano terzo, censito in catasto urbano al foglio 414, p.lla 150, sub. 4, cat. A/4**

al fine di prendere visione e accedervi.

* * * * *

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 _____
PASSAPORTO N. _____ _____, rilasciata il _____
con scadenza _____ il _____ tel. _____
email _____ nella qualità di _____
parte esecutata _____, il quale chiede che tutte
le comunicazioni relative alla presente procedura vengano effettuate all'indirizzo
pec dell'Avv. CATALDO STRIPPOLI

- Sig. / Sig.ra _____, nato/a a _____
il _____, residente a _____ alla Via _____
identificato a _____ mezzo _____
CARTA d. identità _____, rilasciata il _____
con scadenza _____ il _____ tel. _____
email _____ nella qualità di _____
parte esecutata _____, il quale chiede che tutte

le comunicazioni relative alla presente procedura vengano effettuate all'indirizzo

Proc dell'Av. Gualdo Stuppo:

* * * * *

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 abitato da me da mio figlio
con sua figlia e suo nipote.
È la nostra unica abitazione."

* * * * *

* * *

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, ici, 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 buone condizioni; presenza tuttavia della
TRACCE di infestazione da DERECANE, derivanti dal
TERMINO condominiale.*

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:

Allo stato 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) ULTERIORI VERIFICHE

Ho chiesto al Sig. _____:

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

"LA LUCE, L'ACQUA E IL GAS SONO INTESATE A
DEDE; L'ACQUA E' AUTONOMA".

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

"I RISCALDAMENTI SONO AUTONOMI, CI SONO I TERMOSTATI".

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

"NON C'E' IL CONDOMINIO NE' AMMINISTRATORE; CI AMMINISTRANO
AUTONOMAMENTE ESSENDO IL APPARTAMENTO".

(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 **26 febbraio 2025 ore 13.00** 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 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:

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

L'esperto stimatore
Arch. Andrea Rossetti

Il Custode giudiziario
Avv. Angela Sapio