

STUDIO LEGALE
AVV. GIUSEPPE SANTAGADA
Viale Giuseppe Mazzini, 142 – 00195 Roma
Tel. 06.99709774 – Fax 06.62292034
e-mail: giuseppesantagada@gmail.com
PEC: giuseppesantagada@ordineavvocatiroma.org

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IV – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva R.G.E. 923/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Miriam IAPPELLI

**VERBALE DI ACCESSO E DI
IMMISSIONE NEL POSSESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO**

Oggi 29/10/2024, alle ore 11:10, io sottoscritto Avv. Giuseppe Santagada, nominato custode giudiziario con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 29/08/2024, nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, previa comunicazione con racc. a.r. ricevuta in data 18/10/2024, mi sono recato unitamente all'esperto stimatore, Arch. Raffaella Sasso presso compendio pignorato consistente in n. 5 box auto siti in Roma, Largo Vittorio Vettori n. 16, censiti in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 140, part. 2596, subb. 122 122 124 125 ~ 126

I soggetti presenti mi riferiscono che l'immobile risulta occupato da DAULA SIG. RA
E DAL CONIUGE IL QUALE HA CONSENTITO
L'ACCESSO, CON LE CHIAVI, SOLO A DUE DEI CINQUE POSTI AUTO PIGNORATI

L'occupante senza titolo dell'immobile pignorato viene da me avvisato che:

- tale sua condizione sarà prontamente segnalata al Giudice dell'Esecuzione, il quale potrà disporre la liberazione immediata dell'immobile.

Ho reso edotto i presenti dei poteri e delle funzioni conferitimi, nonché degli obblighi gravanti ai sensi di legge, con invito ad ottemperarvi spontaneamente e senza frapporre

ostacoli all'attività degli ausiliari del Giudice dell'Esecuzione, avvertendo che:

- in forza della procedura esecutiva, il debitore esecutato e/o chiunque occupi l'immobile è divenuto "mero detentore" dell'immobile pignorato;
- se l'immobile è occupato dalla parte esecutata, potrà continuare ad abitarvi alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c. e in caso di violazione delle disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. il giudice potrà disporre la liberazione del bene;
- se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore, del custode ed alle visite dei potenziali offerenti, ovvero qualora il compendio non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in buono stato di conservazione, ovvero siano violati gli obblighi incombenti su di esso occupante, il giudice potrà disporre la liberazione del bene;
- l'udienza per la comparizione delle parti e per l'autorizzazione alla vendita di cui all'art. 569 c.p.c. è fissata dinanzi al Giudice dell'Esecuzione per il giorno **19/03/2025 alle ore 9:45**, come da provvedimento del 29/08/2024, che si consegna;
- all'esito della liberazione i beni mobili non ritirati nel termine di legge saranno smaltiti o distrutti;
- il custode deve riscuotere i canoni e le indennità di occupazione a partire dalla data del pignoramento e dovranno essere obbligatoriamente versati mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Roma, intrattenuto presso la BCC di Roma (come da modulo informativo per la corretta esecuzione dei bonifici che contestualmente si consegna).
- la parte esecutata e/o l'occupante devono provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali durante la pendenza della procedura;
- in caso di mancata collaborazione, di inadeguata conservazione del bene pignorato o di inadeguata conservazione dell'immobile pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile.
- è ancora possibile evitare la vendita; ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita; nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare presso l'immobile pignorato per consentirne la visita anche agli eventuali potenziali acquirenti; a fine viene sin d'ora concordato che l'occupante si renderà disponibile per le esigenze della procedura nel giorno di LUNEDÌ, dalle ore 16:00, per la durata di almeno quattro ore;

Ho, quindi, ispezionato l'immobile pignorato, unitamente all'esperto stimatore, il quale ha proceduto ai rilievi, anche fotografici, rilevando quanto segue I POSTI AUTO RISULTANO CHIUSI DA TRAMEZZI LATERALI E SERRANDE, DIVENTANDO DI FATTO QUATTRO BOX AUTO. I DUE BOX VISIONATI SONO PIENI DI OGGETTI VARI E MATERIALE DI RISULTA E PRIVI DI ILLUMINAZIONE ED E' IMPOSSIBILE ACCEDERE ALL'INTERNO PER CUI L'ESPERTO NON HA POTUTO ESEGUIRE I RILIEVI. NON E' STATO POSSIBILE ACCEDERE AGLI ALTRI BOX PERCHE' CHIUSI DA SERRANDE ELETTRICHE PRIVE DI ALIMENTAZIONE.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho chiesto al debitore esecutato e agli occupanti se l'immobile pignorato necessiti di opere di urgente manutenzione o se siano deliberate o in corso di deliberazione spese condominiali straordinarie e questi mi hanno risposto NULLA

Ho ammonito il debitore esecutato e gli occupanti del dovere di tempestiva informazione, su di essi gravante, nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandoli 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 pignorato 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 occupare l'immobile.

Ho chiesto ai presenti se l'immobile pignorato faccia parte di un condominio e, sul punto, rispondono: FA PARTE DEL CONDOMINIO LARGO VITTORIO EMMANUELE R 1-R 9

AMMINISTRATO DA ***

Dato atto di quanto sopra, le parti procedono alla formale immissione del custode nel possesso dell'immobile pignorato di cui LA SIG.RA _____ rimane temporaneamente mero detentore.

Ho infine consegnato a _____ i seguenti documenti, il/i quale/i, con la sottoscrizione del presente verbale, dichiara/dichiarano di averli ricevuti:

- decreto di fissazione udienza e di nomina del 29/08/2024;
- modulo di informativa dell'esecutato;
- modulo BCC di Roma per esecuzione bonifici.

Atti il sì SI IMPEGNA A RIPRISTINARE L'AUMENTAZIONE DELLE SERRANDE COSÌ DA CONSENTIRE L'ACCESSO AGLI ALTRI BOX E A SVUOTARE ALMENO IN PARTE I DUE BOX OGGI VISIONATI, COSÌ DA RENDERE POSSIBILI I RILIEVI. A TAL FINE VIENE CONCORDATO SIN D'ORA IL PROSEGUIMENTO PER IL GIORNO 3/12/2024 ORE 11:30,

Il presente verbale viene chiuso alle ore 12:00 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Roma, 29/10/2024

Il Custode Giudiziario
Avv. Giuseppe Santagada



L'esperto stimatore
Arch. Raffaella Sasso



STUDIO LEGALE
AVV. GIUSEPPE SANTAGADA
Viale Giuseppe Mazzini, 142 - 00195 Roma
Tel. 06.99709774 - Fax 06.62292034
e-mail: giuseppesantagada@gmail.com
PEC: giuseppesantagada@ordineavvocatiroma.org

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IV – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva R.G.E. 923/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Miriam IAPPELLI

Creditore procedente: ***

Debitore esecutato: ***

VERBALE DI ACCESSO E DI
IMMISSIONE NEL POSSESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 3/12/2024, alle ore 11:30, io sottoscritto Avv. Giuseppe Santagada, custode giudiziario nella procedura esecutiva in epigrafe, come concordato in occasione del precedente sopralluogo, mi sono recato unitamente all'esperto stimatore, Arch. Raffaella Sasso, presso il compendio pignorato consistente in n. 5 box auto siti in Roma, Largo Vittorio Vettori n. 16, censiti in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 140, part. 2596, subb. 132, 133, 134, 135 e 136.

Ho rinvenuto sul posto IL SIG. D***, MARITO DELL'ESECUTATA, GIA' IDENTIFICATO IN OCCASIONE DELL'ACCESSO DEL 29/10/2024

Ho, quindi, ispezionato l'immobile pignorato, unitamente all'esperto stimatore, il quale ha provveduto ai rilievi anche fotografici, rilevando quanto segue E' STATO POSSIBILE ISPEZIONARE TUTTI E 5 I POSTI AUTO. ALL'INTERNO SI TROVA SITUATA UNA ENORME QUANTITA' DI OGGETTI DI VARIA NATURA E MATERIALI DI RISULTA CHE NON E' POSSIBILE INVENTARIARE. CON UNA GRANDE DIFFICOLTÀ E' STATO COMUNQUE POSSIBILE EFFETTUARE I RILIEVI. SI PRECISA CHE I POSTI AUTO SONO UNITI E L'ACCESSO AVVIENE CON SERRANDA ELETTRICA E SONO UNITI E L'ACCESSO AVVIENE CON SERRANDA ELETTRICA. ANCHE L'ACCESSO AL POSTO AUTO 5 AVVIENE CON SERRANDA ELETTRICA, MENTRE AI POSTI AUTO 3 E 4 CON SERRANDA MANUALE. L'ESPERTO RISCONTRA DIFFORMITÀ IN TUTTI I POSTI AUTO IN QUANTO CHIUSI CON TRAMEZZI LATERALI (TRANNE I POSTI AUTO 6 E 7) DI FATTO ACCORPATI IN UN UNICO BOX) E CHIUSI DA SERRANDE. NELLA PARTE POSTERIORE DEI POSTI AUTO 3-4 E 5 E' STATO POSIZIONATO UN TRAMEZZO CHE DI FATTO CREA UN UNICO VANO POSTERIORE CUI SI ACCEDDE DAL POSTO AUTO 6 E 7. ALLE ORE 19:15 E' SOVRAGGIUNTO L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO, SIG. [REDACTED], IL QUALE, SU RICHIESTA DELL'ESPERTO DICHIARA CHE ATTUALMENTE L'AUTORIMESSA E' SPROVVISTA DI CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 12:55 e sottoscritto dagli intervenuti.

Roma, 3/12/2024

Il Custode Giudiziario
Avv. Giuseppe Santagada

L'esperto stimatore
Arch. Raffaella Sasso

Raffaella Sasso
