

Allegato R:
Verbali di sopralluogo del 06/02/2024 e 16/02/2024

TRIBUNALE ORDINARIO ISERNIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE 39/2023,
Giudice dell'Esecuzione Dr. Vittorio Cobianchi Bellisari,
promossa da [REDACTED]
contro [REDACTED]

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 6 febbraio 2024 alle ore 10:35 in Castelpetroso, via Fiume, n. 113, io sottoscritto/a Mery Maddaloni, nella qualità di custode giudiziario, come da ordinanza del G.E. emessa in data 23.1.2024 nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, unitamente al nominato esperto stimatore Ing. Francesco Cummo mi sono recata presso l'immobile pignorato distinto con foglio 31 particella 359 sito in Castelpetroso alla via Fiume, n. 113 (doc. 1), previo avviso dato al debitore esecutato a mezzo raccomandata 1, al fine di prendere visione e accedere allo stesso:

All'interno ho rinvenuto la presenza:

- del debitore esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] identificato a mezzo [REDACTED] riparcato dalla motorizzazione civile di [REDACTED] (doc. 2);
- del sig./sig.ra _____ nato/a a _____ il _____ nella qualità di _____ identificato a mezzo _____;
 - del sig./sig.ra _____ nato/a a _____ il _____ nella qualità di _____, identificato a mezzo _____;
 - del sig./sig.ra _____ nato/a a _____ il _____ nella qualità di _____, 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 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 ex art. 569 c.p.c. per il giorno **14.5.2024 alle ore 10:30**, 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 Isernia, Esecuzioni Immobiliari, Piazza Tullio Tedeschi.

❖ TUTELA DELL'ESECUTATO

A tal riguardo, ho fatto reso edotto che:

- dalla data del pignoramento, il debitore esecutato e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile adibito ad abitazione e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, ma devono conservare il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia mantenendone e tutelandone l'integrità sotto la vigilanza del custode al quale è pertanto affidato un compito di vigilanza, di contenuto ampio, avente ad oggetto il rispetto dell'obbligo di conservazione predetto, e di tutti gli altri obblighi incombenti ex lege in capo al debitore;
- 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 contattare, 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 informato il debitore della possibilità di attivare la procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento, di attivare una liquidazione controllata dei beni per ristrutturare il proprio debito.
- 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 maturare degli interessi, le spese legali sostenute da ciascuno dei creditori, etc.
- ho evidenziato, infine, che il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo e sentito il debitore, può sospendere il processo esecutivo fino a 24 mesi, a norma dell'art. 624 bis c.p.c..

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

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile, il [REDACTED] dichiara che lo stesso attualmente si trova:

nel possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta dai
seguenti soggetti:

b) nel godimento del sig. _____ nato a _____ il _____
 recapito telefonico _____, in virtù di contratto di
 _____ redatto in data _____ registrato a
 _____ dal sig. _____ alla
 via _____ di cui mi viene rilasciata copia;

c) occupato senza titolo dal sig. _____ nato a
 _____ il _____ residente in _____ alla via
 _____ recapito telefonico _____.

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.):

n. cliente 110621033, codice POD TTC01F60396415

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 _____ alla via _____ interno _____ 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.

A questo punto specifico che l'immobile pignorato versa in buone/medie/pessime condizioni di manutenzione:

a titolo esemplificativo: sono presenti/non sono presenti tracce di infiltrazioni; le aperture sono dotate di infissi e porte munite di chiusure funzionanti; tutte le

[A] Il debitore dichiara:

4. di non avere la caldaia a gas perché
risorge ad un bruciatore a pellets
sia per il riscaldamento che per la produzione
di acqua idrosanitaria

utenze sono regolarmente allacciate e funzionanti; 4) la caldaia è stata ispezionata
l'ultima volta il _____; 5) il giardino è curato/non è curato; 6) la recinzione
risulta _____ 7) il fondo risulta coltivato
8) fosse biologiche, pozzi neri e fognature _____

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:

l'immobile necessita di interventi di ristrutturazione

Inoltre, ho nuovamente ammonito il _____ 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 e che qualsiasi modifica
apportata all'immobile deve essere comunicata, 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 ^{e consegnata copia} la seguente documentazione ^{della} per la quale si procede a ricognizione fotografica:

Il debitore si riserva di fornire ulteriore documentazione relativa alle TARI e al canone idrico

Dalla suddetta documentazione risulta, quindi, quanto segue:

le utenze relative ad acqua, luce, gas, telefono sono intestate al seguente nominativo:

[redacted] Il debitore dichiara di non avere il telefono fisso.

il bollettino per il pagamento della TARI risulta intestato al seguente nominativo:

Il [redacted] dichiara di non avere il bollettino della TARI e si riserva di fornirlo.

c) Non sono stati esibiti ulteriori pagamenti relativi

[a] Infine, il debitore dichiara di non pagare l'IMU.

Mi riservo di accertare con Plausibile dell'esperto stimatore se tale imposte e' dovuta.
ed intestati a

L'esecutato [redacted] ^{non} consegna all'Esperto Stimatore la seguente documentazione di natura urbanistica, concernente l'immobile in oggetto (p.es. domanda di condono, concessione in sanatoria, ecc.): in quanto il CTU con nota per ha già richiesto lo stesso al Comune di Castelpetroso, il quale ha già provveduto a riscontarlo.

D) DICHIARAZIONE 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 _____ e che è in regola/non è in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

Il debitore _____ 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 dal debitore in via esclusiva, che il _____ provveduto nel tempo a pagare i relativi oneri e tributi e che ha compiuto i seguenti atti dispositivi aventi ad oggetto il bene pignorato:

Compravendita a capito del Notaio dr. Gambacorta
Il debitore non dichiara altro.

E) MODALITA' RELATIVE ALLA VISITA DEL COMPENDIO PIGNORATO DA PARTE DI POSSIBILI ACQUIRENTI ED ONERI DEL DEBITORE ESECUTATO.

Ho informato, inoltre, il _____ 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:

documentazione fotografica preliminare da integrare con i documenti tecnici
acquisiti presso gli uffici comunali.

Infine, debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:

Successivamente il debitore e il CTU mi hanno condotto presso i terreni siti in Castelpetroso oggetto di pignoramento immobiliare e precisamente:

a) terreno distinto in catasto con foglio 31, particella 319, 96 centiare, ~~quest'ultimo~~ ^{che} antistante il fabbricato ~~consi~~ ^{risulta} libero e semplicemente recintato.

b) terreno distinto in catasto con foglio 23, particella 250, 5 are e 70 centiare, ^{sul quale è presente un fabbricato in corso di costruzione}

_____ ;
c) terreno distinto in catasto con foglio 23, particella 251, 1 are e 80 centiare, al quale è presente un fabbricato in corso di restauro
I fabbricati menzionati per le particelle 950 e 251 costituiscono un
unico corpo di fabbrica con struttura portante in CA.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 11:35 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Cestelpezzo, Li
Data 6 febbraio 2024

Il custode giudiziario
Mey Maddalena

~~Il agente stimatore~~

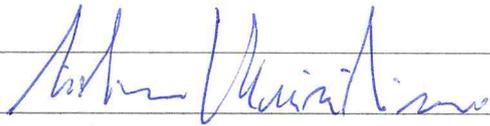
AP/ debitore esecutato

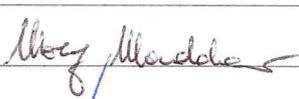
Verbale II sopralluogo del 16-02-2024.

Su data odierna sono intervenuti presso gli immobili oggetto di perizia oltre alla scrivente CTU se appor.

Cicchino Tommasino e il custode avv. MARY Maddalena alle ore 10,30 ho rintracciato il vecchio numero dell'abitazione sito in via Faune 113 ^{e Coste per 221} e contestato al foglio 35 particelle 358. Ho inoltre interpretato le documentazioni fotografiche già acquisite nel primo sopralluogo e raccomandato di nuovo appostate nelle particelle contestate 250 e 251 del foglio di mappa 23 dove sono proseguite le operazioni di rilievo e acquisizione documentaria fotografica. Alle ore 12,00 la operazione non stata completata e sottoscritto il presente verbale.

di 15-02-2024.

Il Relatore 

il custode 

al CTU 