

TRIBUNALE DI VERONA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 131 / 2024 R.E. / / Del.

Contro [redacted]
Giudice dell'esecuzione: DOTT.SSA PAOLA SALMASO
Professionista delegato /
Custode Giudiziario: AVV. ADRIANO LUCCHINI

VERBALE DI PRIMO ACCESSO AD IMMOBILE

L'anno 2024 il giorno 10 del mese di OTTOBRE alle ore 9:00
in VILLAFRANCA DI VERONA, Via MADONNINA DI PRABIANO 11
presso l'immobile sotto indicato, è presente il Custode Giudiziario avv. ADRIANO LUCCHINI
nominato con ordinanza del 29/08/2024 dal G.E..

Sono altresì presenti i signori

1) [redacted] nato/a a [redacted] il [redacted]
residente in [redacted]
identificato a mezzo [redacted] rilasciata dal [redacted]
nella quale dichiara di essere
FIGLIO ORIGINARIO LOCATORE E FIGLIO DEL LEGALE RAPPRESENTANTE
DELLA SOCIETA' OCCUPANTE LE TRATTORIE FANTOMARE SRL

recapiti (telefono/e-mail)

2) AVV. MAURO GHERARDI nato/a a [redacted] il [redacted]
residente in [redacted] Via [redacted]
identificato a mezzo [redacted] n. [redacted] rilasciata dal [redacted]
il [redacted] il/la quale dichiara di essere
PROCURATORE DELLA SOCIETA' OCCUPANTE

recapiti (telefono/e-mail)

3) ARCH. MORENA ZAMPIERI nato/a a [redacted] il [redacted]
residente in [redacted] Via [redacted]
identificato a mezzo [redacted] n. [redacted] rilasciata dal [redacted]
il [redacted] il/la quale dichiara di essere
ESPERTO STIRATORE

recapiti (telefono/e-mail)

4) [redacted] nato/a a [redacted] il [redacted]
residente in [redacted] Via [redacted]
identificato a mezzo [redacted] n. [redacted] rilasciata dal [redacted]
il [redacted] il/la quale dichiara di essere

recapiti (telefono/e-mail)

Il Custode illustra brevemente i compiti allo stesso assegnati dal G.E. dando lettura dell'ordinanza di nomina.

Il Lotto n. [redacted] costituito da COMPLESSO COSTITUITO DA LOCALI DESTINATI
AD USO COMMERCIALE (RISTORAZIONE) AL PIANO TERRA E INTERNO
CON CANTINA, OLTRE A LOCALI AD USO DEPOSITO IN FABBRICATO
STACCATO ALL'INTERNO DELL'AREA CORTILIZIA DI PROPRIETA'.
ABITAZIONE AL PIANO PRIMO CON TERRAZZA ESTERNA E SOFFITTE
AL PIANO SECONDO.

Dopo aver ispezionato l'immobile e in base a quanto dichiarato dai presenti, si dà atto che l'immobile:

A) **In merito allo stato di occupazione:**

V- SOTTO

IL COMPENDIO È OCCUPATO DA LE TRATTORIE MANTOVANE SRL IN FORZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE, MA ATTUALMENTE LIBERO DA PERSONE.

B) **In merito alle spese di gestione:**

Le utenze in essere sono: ACQUA _____; ELETTRICITA' _____; GAS _____ LE UTENZE
Le spese condominiali ammontano ad €. _____ annue/mese; RISULTANO AD OGGI
L'amministratore è _____ CHIUSE

C) **In merito allo stato di fatto, si dà atto, come risulta dalle fotografie allegate, che:**

Lo stato di conservazione dell'immobile è

- I FABBRICATI ADIBITI A MAGAZZINI RISULTANO FATISCENTI.
L'APPARTAMENTO RISULTA IN PRECARE CONDIZIONI CONSERVATIVE
E RISALENTE ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE (ANNI '60), PRIVO DI
IMPIANTISTICA. I LOCALI ADIBITI A RISTORAZIONE SI
PRESENTANO IN MEDIOCRE CONDIZIONE DI CONSERVAZIONE.

Vi sono discordanze fra lo stato di fatto e quanto indicato nella perizia di stima

In merito alle attività di Custodia, si fa presente agli occupanti che dovranno consentire al Custode di accedere agli immobili per i sopralluoghi periodici ed in vista della vendita anche con soggetti interessati all'acquisto, che verranno accompagnati dal Custode.

A tal fine il Signor _____ dichiara che è disponibile a collaborare con il Custode per rendere visionabili gli immobili, previo appuntamento concordato telefonicamente e, a tal fine, fornisce i seguenti recapiti per essere avvisato dei sopralluoghi:

telefono _____; e-mail _____
telefono _____; e-mail _____
telefono _____; e-mail _____

Le chiavi sono detenute da: _____

Il Custode dà atto a verbale:

VIENE CONSEGNATA AL _____ COPIA DEL PROVVEDIMENTO
DI NOMINA DEL 29/08/2024 E VENGONO ILLUSTRATE LE FUNZIONI DEL
CUSTODE E I DOVERI DEGLI OCCUPANTI. IL _____
DICHIARANO CHE IL COMPENDIO È OCCUPATO DA LE TRATTORIE MANTOVANE SRL
IN FORZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO E REGISTRATO IN

DATA 06/08/2014 (AGENZIA ENIMTE CASTIGLIONE DELLE STIVIERE) TRA IL

QUEST'ULTIMA FUSA PER INCORPORAZIONE IN LE TRATTORIE MANTOVANE SRL
CON ATTO DI FUSIONE STIPULATO CON ATTO IN DATA 23/12/2021 A
MINISTERO NOTAIO FABRIZIO ROSSI DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE N.
61540 REP, N. 19210 RACC. PRECISANO INOLTRE CHE IL SIG.

HA ACQUISITO USUFRUTTO SUGLI IMMOBILI OGGETTO
DI PIGNORIMENTO DAL [REDACTED] IN FORZA
DI ATTO DI CESSIONE DI USUFRUTTO STIPULATO CON ATTO IN
DATA 03/02/2014 A RIMISTERO NOTAIO PAOLO ANGELO FEDERICI
N. 55216 REP E N. 21828 RACC.

PRECISANO ALTRESI' CHE, A SEGUITO DEL DECESSO DELLA CEDENTE
[REDACTED] A IN DATA 02/06/2022, E' CESSATO
L'USUFRUTTO [REDACTED] CON CONSEGUENTE RICONGIUNGIMENTO
DI USUFRUTTO IN FAVORE DEI NUDI PROPRIETARI, ODIERNI
ESECUATI, AI SENSI DELL'ART. 999 CC, TUTTAVIA, IL CONTRATTO
DI LOCAZIONE CONCLUSO DALL'USUFRUTUARIO RIVULTEREBBE VALIDO
ED EFFICACE FINO ALLA NATURALE SCADENZA INFRA QUINQUENNIO
PREVISTA PER IL 31/07/2026.

[REDACTED] DICHIARA CHE GLI ANREDI, I CONREDI E L'IMPIANTISTICA
PRESENTE ED ESISTENTE PRESSO I LOCALI ADIBITI A RISTORAZIONE
E' DI PROPRIETA' ORA DI LE TRATTORIE MANTOVANE SRL (CIA' REGIMA SAS).

SI DA' ATTO CHE ALL'INTERNO DEI MAGAZZINI SONO PRESENTI
RIFIUTI E PASSERUZZE, COSI' COME NELL'APPARTAMENTO E NELLE
SOPFITTE. NELLA TENUTA ESTERNA SONO PRESENTI LASTRE DI
COPERTURA VEROSIMILMENTE IN ETERMIT.

SI RILEVA CHE SONO PRESENTI DIFFORMITA' EDILIZIE DIFFUSE
NEI LOCALI VISIONATI.

L'ACCESSO VIENE ESEGUITO CONGIUNTAMENTE ALL'ESPERTO STIMATORE
ARCH. MORENA ZAMPIONI CHE ESEGUE I RILIEVI DI RITO.

Il presente verbale si chiude alle ore 11:30.

Il Custode giudiziario

[Handwritten Signature]

