

Tribunale di Roma
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Pigozzo
RGE 769/19

Verbale di sopralluogo del 9.3.2022

Il giorno 9.3.2022 alle ore 11.30 la sottoscritta, nominata Custode Giudiziario nella procedura esecutiva *de qua*, si è recata insieme all'esperto stimatore, Arch. Pierluigi Trifilio, in Roma, Via dei Redattori n. 49, presso il compendio immobiliare oggetto della presente procedura, così come descritto nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita:

*"Quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'****

quota pari a 1/2 del diritto di usufrutto de

quota pari a 1/4 della nuda proprietà del §

quota pari a 1/4 della nuda proprietà del §

di appartamento sito in Roma, Via dei Redattori n. 49, posto al piano primo, distinto con int.

1; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1154, particella 300,

subalterno 2, piano 1, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 6, vani 5, rendita catastale €

813,42".

Si precisa di aver comunicato il presente sopralluogo alla Sig.ra *** ed ai Sigg.ri *** con lettera raccomandata 1, tornate indietro, e con telegrammi del 1.3.2022.

All'interno del compendio pignorato la sottoscritta ha rinvenuto la presenza del Sig. nato a *** codice fiscale ***

La sottoscritta ha reso edotto il Sig. | delle funzioni a lei conferite, rilasciando copia dell'ordinanza di nomina quale Custode Giudiziario, ed ha comunicato la data della udienza fissata per il **giorno 4.11.2022 alle ore 11** per l'eventuale emissione dell'ordinanza di vendita del compendio pignorato, facendo presente:

- che è possibile evitare la vendita, mediante la conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 c.p.c., con deposito della relativa istanza, non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;
- che, a tal fine, deve contattare tempestivamente sia il legale del creditore procedente, sia quello di eventuali creditori intervenuti, i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione, che può visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Roma;
- che in ogni caso non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del Custode e che, se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore, la sottoscritta relazionerà il Giudice;

①

di chiedere che

nel 2012 si è separato consensualmente
 dal sig. [redacted] col che ottenuto
 il diritto di abitazione con assegnazione
 delle cose congregate dell'appartamento
 oggi proposto. Si impugna e fa pervenire
 nel miglior tempo e comunque non oltre
 cinque giorni copie delle separazioni e
 copie delle trascrizioni del diritto
 di abitazione [redacted]

- che, una volta fissata la vendita del cespite, l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti, ed ha quindi invitato il Sig. ^{***} la massima collaborazione, ammonendolo sulle conseguenze derivanti dalla violazione dell'obbligo di collaborazione, risultando espresso dovere della sottoscritta segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore esecutato, tali da rendere difficoltosa la visita del bene, per gli opportuni provvedimenti e quindi nei giorni preventivamente concordati, dovrà farsi trovare presso il bene staggito per consentirne la visita agli eventuali offerenti.

Il Sig. ^{***} dichiara di rendersi, pertanto, disponibile a far accedere la sottoscritta Custode ed eventuali suoi delegati, nonché gli eventuali interessati all'acquisto, previa comunicazione almeno tre giorni prima tramite mail ^{***}

recapito telefonico n. ^{***}

La sottoscritta ha, quindi, chiesto al Sig. ^{***} chi occupi effettivamente il compendio pignorato e lo stesso ha riferito che l'immobile è nel suo possesso e della sua famiglia composta da *Lu' dello N. 24* ^{***} e *due bambini*

ovvero è nel possesso e/o detenzione del Sig.

nato a ^{***} residente in
 recapito telefonico n. ^{***} mail
 in forza di contratto di ^{***}
 redatto in data ^{***} registrato in data

La sottoscritta ha quindi invitato il Sig. ^{***} ad effettuare il pagamento delle somme, eventualmente corrisposte al debitore esecutato, a far data dalla data del pignoramento in favore della procedura esecutiva, secondo le modalità indicate dal sottoscritto Custode.

Ha, quindi, reso edotto il conduttore e/o l'occupante *sine titolo* del compendio immobiliare pignorato che tale sua condizione sarà segnalata al Giudice dell'Esecuzione, invitandolo nel contempo a giustificare il possesso del compendio pignorato, facendo pervenire alla sottoscritta, entro cinque giorni da oggi, copia del relativo contratto e che, qualora lo stesso non sarà esistente ovvero non sarà opponibile alla procedura, si procederà alla liberazione immediata dell'immobile.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, la sottoscritta ha richiesto al Sig. ^{***} se il compendio pignorato necessita di opere di urgente manutenzione ed ha richiesto il nome ed i recapiti dell'Amministratore di Condominio e lo stesso ha risposto:

Non e' e' condominio

Ha reso edotto il Sig. ^{***} del dovere di dare tempestiva informazione alla sottoscritta nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare o dovessero rendersi necessarie misure di urgente manutenzione, invitandola a contattare la sottoscritta, al fine di segnalare detta situazione al Giudice dell'Esecuzione, per adottare i provvedimenti del caso.

La sottoscritta ha, quindi, ispezionato il compendio pignorato per verificarne la corrispondenza

② *Alzomet*: spazi comuni nell'intusato
e spazi esclusivi di ingresso all'edifico.

Non è Carabini
F. Halverson



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SETTORE CIVILE - SEZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. 769/19
G.E. Dott.ssa Pigozzo

INFORMATIVA PER LA PARTE ESECUTATA

Informazioni di carattere generale

- I creditori hanno pignorato i beni immobili interessati, chiedendone la vendita forzata, allo scopo di soddisfare, con il relativo ricavato, i loro crediti nei suoi confronti.
- La procedura esecutiva immobiliare è risulta iscritta come indicato in epigrafe.
- Il giudice dell'esecuzione ha nominato suoi ausiliari lo scrivente quale Custode giudiziario del compendio pignorato, nonché un esperto iscritto all'albo dei consulenti tecnici del tribunale ai fini della relativa stima.
- I predetti ausiliari, previo avviso, hanno provveduto a effettuare un sopralluogo presso il compendio pignorato.
- L'esperto, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione nel fascicolo dell'esecuzione.
- Il Giudice dell'esecuzione ha fissato per il giorno **4.11.2022 ore 11** l'udienza per l'esame della suddetta relazione, per ordinare la vendita del compendio pignorato nonché per i provvedimenti di cui all'art. 560 c.p.c.
- Tale udienza si celebrerà presso il Tribunale di Roma, sito in Viale Giulio Cesare 54/B.
- La parte esecutata potrà continuare ad abitare nel compendio pignorato – unitamente al suo nucleo familiare – sino al decreto di trasferimento a condizione che consenta l'accesso al custode ed all'esperto stimatore nonché ai potenziali acquirenti, e provveda a tutelare adeguatamente l'immobile e le sue pertinenze, mantenendolo in buono stato di conservazione e rispetti gli obblighi sulla stessa incombenti (a solo titolo esemplificativo: deposito del rendiconto trimestrale, ordinaria manutenzione, riparazione danni, etc.); in difetto il Giudice ne ordinerà la liberazione anche prima dell'emissione del decreto di trasferimento.
- Per le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili diversi dall'abitazione il giudice dell'esecuzione ordinerà invece la liberazione dell'immobile pignorato, (anche in funzione della più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed effettivo svolgimento della procedura), di regola con l'emissione dell'ordinanza di vendita.
- Avvenuta l'aggiudicazione la liberazione potrà essere richiesta dall'aggiudicatario, il quale – all'atto del pagamento del saldo prezzo potrà, altresì, fare istanza per l'attuazione del decreto di trasferimento a cura del custode – a spese della procedura - decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, emesso privo della apposita disciplina dell'attuazione ex art. 560 c.p.c. potrà essere eseguito esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.
- Il provvedimento di liberazione dell'immobile e/ o l'ingiunzione di rilascio contenuto nel decreto di trasferimento saranno attuati dal Custode giudiziario, anche mediante l'ausilio della Forza Pubblica.
- L'occupante, in vista della liberazione dell'immobile e, comunque, quando ne verrà estromesso dovrà sgomberarlo di tutti i mobili e i documenti che contiene nel termine assegnato dal custode; in difetto gli stessi saranno considerati abbandonati e perciò smaltiti o distrutti.
- La parte esecutata ha ancora la possibilità di porre rimedio alla situazione sopra descritta, con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi, concludendo con tutti i creditori un accordo di composizione della crisi oppure proponendo agli stessi un piano del consumatore, così come già indicato nell'atto di precetto.
- Per intraprendere le predette procedure è necessaria l'assistenza di un legale.

- Ai sensi dell'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione, la parte esecutata può effettuare la conversione del pignoramento, cioè chiedere di sostituire all'immobile pignorato una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e a quelli intervenuti, comprensiva di interessi e spese, oltre quelle di esecuzione.
- Tale istanza dovrà essere depositata presso la cancelleria del Giudice dell'esecuzione prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per l'autorizzazione alla vendita o l'assegnazione dell'immobile pignorato. Nei procedimenti iniziati a partire dal 13 febbraio 2019, alla istanza dovrà unirsi il versamento di una somma pari ad 1/6 del credito del procedente e degli intervenuti, dedotti gli eventuali versamenti effettuati di cui deve essere fornita prova documentale. Il Giudice potrà concedere una dilazione massima di 48 rate mensili per il saldo dell'ammontare dovuto. Nei procedimenti iniziati prima del 13 febbraio 2019 il versamento dovrà essere pari ad 1/5 e la dilazione non potrà eccedere le 36 rate mensili.
- La predetta istanza di conversione è inammissibile se presentata dopo che il Giudice abbia autorizzato la vendita del bene o disposto la sua assegnazione.
- È in ogni caso conveniente saldare i creditori – o avanzare la predetta istanza – il più tempestivamente possibile in quanto, con il trascorrere del tempo, il credito vantato da ciascun creditore è destinato ad aumentare a causa degli interessi che maturano periodicamente e delle spese di procedura (ad esempio, se l'istanza viene proposta prima che l'esperto stimatore rediga la perizia, potranno essere risparmiate le spese relative al compenso per il predetto ausiliario).
- Qualora la parte esecutata intenda definire transattivamente la propria posizione debitoria, la relativa trattativa, per i motivi sopra illustrati, è opportuno che sia avviata il più presto possibile con tutti i creditori che partecipano alla procedura, in quanto è sufficiente che anche uno solo di questi lo richieda perché l'immobile pignorato venga posto in vendita. La pendenza del pignoramento o la circostanza che sia già stata ordinata la vendita ovvero che si sia tenuto un qualche esperimento di vendita non impedisce, infatti, che la parte esecutata possa vendere il suo immobile e, con il relativo ricavato, soddisfare, anche a seguito di transazione, i creditori. In tal caso, questi, contestualmente all'incasso delle somme, presteranno assenso alla cancellazione delle eventuali ipoteche e del pignoramento. La soluzione di trovare un acquirente "privato" è preferibile soprattutto se il valore degli immobili è superiore al valore dei debiti. Se infatti, una volta venduto l'immobile e pagati i creditori, residua parte del prezzo, questa spetta all'esecutato e tale parte sarà tanto maggiore quanto più alto sarà il prezzo di vendita del bene.
- In ogni caso, è previsto dall'art. 624 *bis* c.p.c. che, su richiesta di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, la procedura, sentito il parere del debitore, può essere sospesa fino ad un tempo massimo di ventiquattro mesi. Tale sospensione può essere disposta una sola volta nel corso della procedura (anche se concessa per un tempo inferiore a quello massimo sopra indicato) e, laddove sia già stata ordinata la vendita, la relativa istanza può essere proposta soltanto fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima della vendita con incanto. Nel caso in cui la sospensione venga disposta dopo che sia stata eseguita la pubblicità per la vendita, le relative spese saranno maggiori. In ogni caso, per l'emissione del provvedimento di sospensione, è necessario il consenso di tutti i creditori, in quanto se anche un solo creditore munito di titolo esecutivo vi si opponga ovvero ne chieda, in qualsiasi momento, la revoca, la procedura esecutiva sarà destinata a proseguire.
- Qualora non lo abbia già fatto, a seguito dell'invito contenuto nell'atto di pignoramento, la parte esecutata deve effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del tribunale presso il quale pende l'esecuzione. In mancanza, tutti gli atti e gli avvisi diretti alla parte esecutata saranno comunicati presso la cancelleria. Da ciò consegue che, in assenza di elezione di domicilio, di tali avvisi la parte esecutata potrebbe non avere mai effettiva conoscenza e la procedura potrebbe proseguire e concludersi validamente nei suoi confronti senza che questa ne abbia avuto alcuna informazione.
- L'opposizione alla esecuzione può essere proposta esclusivamente prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.

Ruolo del Custode giudiziario e doveri dell'occupante l'immobile

- Il Giudice dell'esecuzione ha nominato un Custode giudiziario del compendio pignorato.
- Il Custode giudiziario deve effettuare un primo accesso presso l'immobile pignorato e verificare se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi; dovrà effettuare accessi periodici almeno con cadenza trimestrale al fine di verificare lo stato del compendio ed il rispetto da parte dell'occupante degli obblighi sullo stesso incombenti;
- Tra i compiti del Custode giudiziario vi è anche quello di informare la parte esecutata dello stato del processo esecutivo che si svolge in suo danno.
- Si precisa che l'occupante dell'immobile ne è divenuto "mero detentore" e, nel caso si tratti della parte esecutata, potrà continuare ad abitarla alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c.
- L'occupante deve consentire i sopralluoghi dell'esperto estimatore anche all'interno dell'immobile.
- Il detentore ai sensi dell'art. 593 c.p.c. è tenuto a redigere e a consegnare al Custode giudiziario il conto della gestione dell'immobile che si intende richiesta con la presente informativa.
- Il Custode giudiziario è tenuto a riscuotere a partire dalla data del pignoramento i canoni e le indennità di occupazione. Gli eventuali conduttori, affittuari, nonché occupanti – anche senza titolo – debbono versare detti canoni e/o indennità secondo le seguenti modalità che saranno indicate via pec e/o tramite lettera r.r.
- L'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode giudiziario.
- Nei giorni preventivamente concordati con il Custode giudiziario l'occupante deve essere presente presso l'immobile pignorato per consentirne la visita da parte dei terzi interessati all'acquisto accompagnati dal custode medesimo o da suo ausiliario.
- Al Custode e al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione.
- La parte esecutata nel corso della procedura esecutiva deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali ed astenersi dal percepire i frutti e le rendite del bene, che devono essere, invece, acquisiti dalla procedura.
- In tutti i casi di violazione delle disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. il Giudice potrà disporre la liberazione dell'immobile.
- Si precisa che per occupante si intende chiunque utilizzi l'immobile e, dunque, non solo l'esecutato e i suoi familiari, ma qualunque altro soggetto, indipendentemente dal rapporto che intercorra tra questo ed il debitore.

INFORMATIVA PER GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI (NON ESECUTATI)

- Anche qualora la parte esecutata non sia l'esclusivo titolare del diritto reale sul bene oggetto di pignoramento e vi siano altri titolari che non siano obbligati verso i creditori, e sia stata pertanto pignorata solo la quota di spettanza dell'esecutato, il giudice dell'esecuzione può disporre la vendita forzata del diritto nella sua interezza allo scopo di soddisfare i creditori con il ricavato derivante dalla quota pignorata.
- Qualora i contitolari intendano chiedere la divisione del bene in natura o vedersi attribuire la quota della parte esecutata ex art. 720 c.c., è necessario che propongano apposita istanza al Giudice dell'esecuzione. In tal caso si potrà procedere allo scioglimento della comunione dinanzi al medesimo giudice dell'esecuzione solo ove vi sia il consenso espresso di tutte le parti e degli interessati. La somma versata per l'acquisto della quota si sostituirà alla quota del bene pignorata e quest'ultima verrà attribuita per intero ad uno o più dei contitolari, diversi dall'esecutato, che ne abbiano fatto richiesta e pagato il prezzo corrispondente.
- Altra possibile soluzione per conseguire il risultato di evitare la vendita dell'immobile è raggiungere un accordo con i creditori pagando i debiti per conto dell'esecutato.

Maggiori informazioni su tutto quanto sopra indicato potranno essere richieste al Custode giudiziario.

Roma, 9.3.2022

Il Custode giudiziario

Avv. Luciana Forte

Luciana Forte

*** Per ricevuta

Sig.
