



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**Sezione IV Civile**

Procedura esecutiva  
Giudice dell'Esecuzione

R.G.E. 916/2021  
Dott.ssa Fernando Scolaro

**VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE PER IMMISSIONE IN POSSESSO**

Oggi 19/09/2022 alle ore 18,00, io sottoscritto Avv. **Umberto Volpini** nella qualità di custode giudiziario, in attuazione della nomina emessa dal G.E. in data 07/06/2022 nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, mi sono recato presso l'immobile pignorato in Roma alla Viale Tito Labieno n. 36 Scala B Interno 2 Piano 1 - 00174 iscritto al Catasto fabbricati del Comune di Roma fg. 965 part. 184, appartamento sub. 508 cat. A/3, piano 1 int. 2 al fine di procedere alla immissione in possesso come da nomina esibita in copia.

Sono assistito dall'Arch. Pierluigi Trifilio incaricato di redigere la stima dell'immobile.

All'interno ho rinvenuto la presenza:

• di (parte esecutata) sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, docum. ident. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ rilasc. il \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ cod.fisc. \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_, e.mail \_\_\_\_\_

• ai quali, in qualità di Pubblico Ufficiale

HO INTIMATO all'occupante di:

- fornire copia del titolo in forza del quale sta occupando l'immobile, in mancanza sarà considerato occupante senza titolo; in ogni caso con la presente gli viene comunicata la formale disdetta dell'eventuale contratto di locazione in essere;
- di versare direttamente alla procedura esecutiva, sin dal corrente/prossimo mese di Luglio 2022 tutte le somme dovute al debitore esecutato a titolo di occupazione / locazione, per il tramite dello scrivente a mezzo assegno circolare intestato a Tribunale di Roma Settore Esecuzioni Immobiliari;

HO RESO EDOTTO l'occupante che:

- egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata;
- se non consentirà, il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore e del custode, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e ne verrà disposta la liberazione, e che tale provvedimento sarà comunque adottato all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., alla quale è perciò suo interesse partecipare;
- all'esito della liberazione i beni mobili non ritirati nel termine di legge saranno smaltiti o distrutti;
- la mancata collaborazione o l'inadeguata conservazione del bene pignorato ed ogni caso di inottemperanza alle disposizioni suddette, sarà segnalata al Giudice dell'Esecuzione che emanerà i provvedimenti del caso, e che potrà disporre, altresì, l'immediato rilascio dei locali;
- dovrà provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
- non dovrà in alcun modo ostacolare l'attività del custode e avvertirlo di qualsiasi problematica riguardante l'immobile e le sue pertinenze, rendendosi disponibile a far accedere lo stesso, eventuali suoi delegati, il CTU e gli interessati all'acquisto, previo avviso anche telefonico di almeno 24 ore, dovrà, quindi, rendersi disponibile per le esigenze della procedura - verifica dello stato dell'immobile e da parte di eventuali acquirenti, nei giorni di LUVEDI e PANVEDI di ogni settimana, dalle ore 16.00 alle ore 19.00
- le fotografie attestanti le condizioni dell'immobile saranno utilizzate per la pubblicità della vendita;
- dovrà tempestivamente informare il custode nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso avesse bisogno di urgente manutenzione, al fine di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti necessari.

HO ALTRESI RESO EDOTTO la parte esecutata che:

- l'udienza della comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita è fissata al 22/09/2023.
- è ancora possibile evitare la vendita e, a tal fine, dovrà contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione, da visionare nella Cancelleria Esecuzioni immobiliari del

Tribunale di Roma, e che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento dei compensi degli ausiliari;

- ai sensi dell'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione, può chiedere la conversione del pignoramento, sostituendo all'immobile pignorato una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante ed a quelli intervenuti, comprensiva di interessi e spese, oltre quelle di esecuzione. L'istanza dovrà essere depositata presso la cancelleria del Giudice unitamente al versamento di una somma pari ad 1/5 del credito del procedente e degli intervenuti;

- ha la possibilità di chiedere la riduzione del pignoramento ovvero di attivare, ove ne ricorrano i presupposti, i rimedi dell'opposizione, ex artt. 615 e 617 c.p.c., a seconda che intenda contestare l'an dell'esecuzione forzata o la legittimità dei singoli atti che ne delineano il procedimento, eventualmente giovandosi del patrocinio a spese dello Stato;

- è opportuna una sua elezione di domicilio, posto che, in caso contrario, tutte le comunicazioni avverrebbero in cancelleria;

- è possibile, qualora ne ricorrano i presupposti, di ottenere dal giudice, su sua istanza, una sospensione del processo esecutivo per un periodo massimo di ventiquattro mesi (art.624-bis c.p.c.);

- a partire dalla data del pignoramento, egli non potrà più riscuotere eventuali frutti e rendite dell'immobile (canoni, ecc.) che dovranno essere invece acquisiti dal custode; che i mobili presenti nel bene, al momento del rilascio, dovranno essere asportati, oppure verranno venduti o distrutti;

- è necessario proporre un'istanza ex art. 560 per continuare ad abitare nell'immobile;

- un ordine di liberazione potrà essere emesso ed eseguito nell'immediatezza, ben prima di arrivare agli esperimenti di vendita.

• ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL COMPENDIO PIGNORATO: ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze della perizia in atti, nonché verificare le condizioni attuali dei locali. In particolare, ho rilevato:

• LAVORI URGENTI DA EFFETTUARE: NESSUNO

• RILIEVI PLANIMETRICI EFFETTUATI: il CTU rileva e richiede: PARZIALE DIVERGENZA RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTRALE - RICHIESTE CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Dato atto di quanto sopra, prendo formalmente possesso dell'immobile in questione.

• DICHIARAZIONI DELLE PARTI PRESENTI:

- Nominativo amministratore del condominio: \*\*\*

- Occupante in merito ad opere di urgente manutenzione: NESSUNA

- Occupante in merito a: ---

- Occupante in merito al titolo di possesso e/o detenzione: l'occupante a mia richiesta giustifica la sua presenza nel compendio pignorato, dichiarando di essere in possesso di contratto di LOCAZIONE intestato \*\*\*

stipulato in data 01-11-2020 registrato il 31-12-2020 presso ABE ROMA 1 al n \*\*\*, della durata di anni 4+2, con scadenza al 31-10-2024, che esibisce/ non esibisce.

Rendo edotto l'occupante senza titolo opponibile alla procedura che tale sua condizione sarà segnalata al Giudice dell'Esecuzione, e lo invito a giustificare il possesso del compendio pignorato facendomi pervenire, entro cinque giorni, da oggi, copia del relativo contratto ove esistente e che, qualora lo stesso non vi sia, ovvero non sia opponibile alla procedura, e in mancanza di autorizzazione del Giudice dell'esecuzione ad occupare l'immobile, si procederà alla liberazione immediata dello stesso.

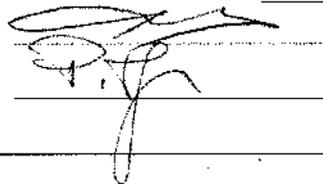
Comunico i miei riferimenti: studiovolpini@gmail.com - tel. 06.82000464 - Via Ugo Ojetti 145 - Roma.

Copia del presente verbale potrà essere richiesta in Cancelleria della IV Sezione Esecuzione Immobiliari del Tribunale civile di Roma.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 19:30 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto.

Il Custode

L'Esperto



\*\*\*