

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE 1105/2017,  
Giudice dell'Esecuzione Dr. CIUFOLINI,  
promossa da \_BANCA POP. DI SONDRIO SOC. COOP. ARL  
contro

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 27/09/ 2018 alle ore 14.45 in Roma, io sottoscritta Dott.ssa Natalina Gatti, nella qualità di custode giudiziario e come da ordinanza del G.E. emessa in data 25/07/2018 nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, unitamente al nominato esperto stimatore Arch. Maria Rita Pacia, mi sono recata presso l'immobile pignorato sitò in Roma alla Via Andrea del Verrochio 63 int 13, previo avviso dato al debitore esecutato a mezzo pec inviata il 07/09/2018 all'Avvocato costituito dott. Pierfrancesco Lucente, al fine di prendere visione, accedere al compendio pignorato e procedere anche alle operazioni necessarie ai fini della Stima dell'immobile.

All'interno ho rinvenuto la presenza:

- del debitore esecutato sig./sig.ra \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_  
identificato a mezzo Patente auto n. \_\_\_\_\_, rilasciato dal Prof. dr  
~~Comune~~ di \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, con scadenza il \_\_\_\_\_
- 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 la procedura Esecutiva 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 il debitore dovrà comunque liberare l'immobile entro la data dell'emissione dell'ordinanza di delega della Vendita infatti il G.E. provvederà, contestualmente all'emissione dell'ordinanza di delega alla vendita ad emettere il provvedimento di immediata liberazione dell'immobile.*
- che è già stata fissata innanzi al Giudice dell'Esecuzione, **udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 09/04/2018 alle ore 10:00**, per l'esame della perizia estimativa dell'immobile, per l'eventuale pronuncia dell'ordinanza di delega alla vendita e del provvedimento di liberazione. Tale udienza si celebrerà presso il Tribunale di Roma, Sezione IV Esecuzioni Immobiliari, Viale Giulio Cesare n.54/b, primo piano.

#### ❖ TUTELA DELL'ESECUTATO

A tal riguardo, ho fatto presente che:

- **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 36 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 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 sig. \_\_\_\_\_ dichiara che lo stesso attualmente si trova:

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

il figlio di un  
sig. le folio di un  
Supra di un 77 mod. delle bpe

- 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: 1. dal Sig. \_\_\_\_\_  
nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ identificato a mezzo  
\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, rilasciato dal Comune di \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_, con scadenza il \_\_\_\_\_ residente in  
\_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ recapito  
telefonico \_\_\_\_\_;
2. dal Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ identificato a mezzo \_\_\_\_\_ n.  
\_\_\_\_\_, rilasciato dal Comune di \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_, con scadenza 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.):

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 Roma 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.

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.

*il perito ha effettuato rilievi metrici ed è fotografato all'interno e all'esterno dell'immobile pignorato*

che il piano piano è in buone condizioni di manutenzione mentre il piano sottostante presenta serietà di alcune parti, delle pareti e tracce di umidità nel bagno.

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:

Le spese sono necessarie per la manutenzione straordinaria e che le spese sono state deliberate in corso di deliberazione e spese condotte, in via di conclusione.

Inoltre, ho nuovamente ammonito il sig. \_\_\_\_\_ 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, 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 la seguente documentazione, per la quale si procede a ricognizione fotografica:

Dalla suddetta documentazione risulta, quindi, quanto segue:

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

col nominativo del Telefono

b) il bollettino per il pagamento dell'IMU risulta intestato al seguente nominativo:

c) sono stati esibiti ulteriori pagamenti relativi a \_\_\_\_\_

ed intestati a \_\_\_\_\_

L'esecutato sig. \_\_\_\_\_ consegna all'Esperto Stimatore la seguente documentazione di natura urbanistica, concernente l'immobile in oggetto (p.es.

domanda di condono, concessione in sanatoria, ecc.):

D) DICHIARAZIONI 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 Condovio Via A. del Verro n° 63, 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 218,00 e che è in regola  è in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

[EVENTUALE, in caso di provenienza del bene per successione ereditaria] Il debitore sig. \_\_\_\_\_ 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 da esso debitore in via esclusiva, che esso sig. \_\_\_\_\_ ha provveduto nel tempo a pagare i relativi oneri e tributi e che ha compiuto i seguenti atti dispositivi aventi ad oggetto il bene pignorato:

[Adattare a seconda dei casi concreti, cercando di individuare la presenza di atti e/o condotte che implicano accettazione tacita dell'eredità, qualora dalla documentazione agli atti della procedura esecutiva non risulti trascritta un'accettazione espressa o comunque non sussista continuità delle trascrizioni].

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

Ho informato, inoltre, il sig. \_\_\_\_\_ 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:

Valutazione di rilievi fotografare metri dell'immobile del piano e piano piano della cantina e del posto detto. Riferendo del bell'aspetto dei piani e di una diversa distribuzione degli spazi interni

