

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE 1089/2022,  
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa FERRAMOSCA,  
promosso da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**  
contro

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 12/01/2024 alle ore 13,45 in Roma Località Cesano (RM) Via Orrea n. 19/C, io sottoscritto Avv. Barbara Stanchi, nella qualità di custode giudiziario, giusto decreto di nomina emesso il 18/07/2023 e accettazione dell'incarico da parte dello scrivente Custode Delegato del 20/07/2023, nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, unitamente al nominato esperto stimatore Arch. Pietro Infante, mi sono recata presso l'immobile pignorato e precisamente: villino ad uso abitazione distribuito su tre livelli con area giardinata pertinenziale sito in Roma Località Cesano (RM) Via Orrea n. 19/C distinto con il numero int. 21 censito al NCEU del Comune di Roma al fg. 14, part. 351 sub 21-62 e 63 e posto auto scoperto sito in Roma Località Cesano (RM) Via Orrea n. SC censito al NCEU del Comune di Roma al fg. 14, part. 351 sub 66 al fine di prendere visione e accedere ai compendi pignorati, unitamente al suindicato esperto stimatore,

All'interno ho rinvenuto la presenza:

- del debitore esecutato <sup>deb. in ca. esecutato</sup> sig./sig.ra \_\_\_\_\_  
 nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ identificato a mezzo  
 \_\_\_\_\_ C.I.P. \_\_\_\_\_ milano di Repubblica Italiana il  
 \_\_\_\_\_ SC \_\_\_\_\_ residente in Roma

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; pertanto, gli eventuali conduttori, affittuari nonché occupanti – anche senza titolo – debbono versare detti canoni e/o indennità a mezzo bonifico bancario da effettuarsi in relazione al

**\*B.C.C. Roma**

Agenzia 3 Via Sabotino 6/12 00195 Roma

IBAN: IT 75 N 08327 03399 000000310201

**Causale versamento:**

anno della pratica

num. pratica

motivo del pagamento

numero di lotto (se unico indicare lotto 001)

nome debitore

Es: anno 2022 pratica 1089 lotto 001 affitto.....

- la relativa ricevuta del bonifico bancario dovrà essere inviata allo studio del sottoscritto custode giudiziario Avv. Barbara Stanchi anche a mezzo fax al n. 06/37514681, o a mezzo email: [st.legalestanchi@gmail.com](mailto:st.legalestanchi@gmail.com), entro e non oltre il giorno successivo all'effettuazione del detto bonifico, e gli occupanti e/o conduttori accettano;
- le dette somme a qualsiasi titolo dovute al debitore esecutato devono essere versate al custode giudiziario 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" degli immobile/i pignorati e nel caso si tratti della parte esecutata potrà continuare ad abitarla alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c.;
- 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, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore e del custode, 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. La liberazione dell'immobile verrà eseguita dal Custode giudiziario;
- che è già stata fissata innanzi al Giudice dell'Esecuzione, udienza *ex art.* 569 c.p.c. per il giorno 13/02/2024 alle ore 09:30, per l'eventuale esame della perizia estimativa degli immobili e per l'eventuale pronuncia del provvedimento autorizzativo della vendita con contestuale delega delle operazioni di vendita a professionista. Tale udienza si celebrerà presso il Tribunale di Roma, Sezione IV Esecuzioni Immobiliari, Viale Giulio Cesare n.54/b, primo piano e che in tale giorno, qualora si proceda ad ordinare la vendita, il Giudice emerterà ordine di liberazione dell'immobile che dovrà essere eseguito dal Custode giudiziario per le procedure esecutive in ordine alle quali la parte esecutata, che poteva 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.), ha violato tali obblighi; mentre per le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili diversi dall'abitazione, il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile pignorato, (anche



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 al contratto di \_\_\_\_\_ viene dichiarato dal sig. \_\_\_\_\_  
che la somma mensile versata è pari a € \_\_\_\_\_

e prende atto che la somma fino ad ora pagata sarà oggetto di rideterminazione e/o aggiornamento in base all'indice ISTAT da parte del sottoscritto Custode Delegato, il quale avrà cura di comunicare il nuovo importo mensile equo entro e non oltre un mese da oggi.

In ordine all'occupazione senza titolo viene dichiarato dal sig. \_\_\_\_\_ 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. Immobile composto

da piano terra, dove in due locali, p. 1 solo con angolo  
coltivato, bagno e wc, bagno, vani e cucina  
attuale e postume con adiacente parte extra sopra, al  
p. 1 due altri locali e due bagni e loro sottotetto

In particolare, ho appurato, unitamente al Esperto Stimatore, che l'immobile, apparentemente, si non si presenta in normali condizioni d'uso e necessita non necessita di interventi di urgente manutenzione

[Redacted]

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:

[Redacted]

Inoltre, ho nuovamente ammonito il sig. va 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:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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 e o di un consorzio.

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 e in tale ultimo caso l'ammontare complessivo delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente ammonta a euro \_\_\_\_\_.

In caso di risposta affermativa, dichiara che il Consorzio è denominato \_\_\_\_\_ e che l'amministratore è il

Sig. \_\_\_\_\_, recapito telefonico \_\_\_\_\_.

Dichiara altresì che gli oneri consortili 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

consortili e in tale ultimo caso l'ammontare complessivo delle spese consortili dovute per l'anno in corso e per quello precedente ammonta a euro \_\_\_\_\_.

[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 ascrizioni].

#### E) MODALITA' RELATIVE ALLA VISITA DEL COMPENDIO PIGNORATO DA PARTE DI

##### ) POSSIBILI ACQUIRENTI ED ONERI DEL DEBITORE ESECUTATO

Io 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:

*ho effettuato i rilievi metrici e fotografici.*

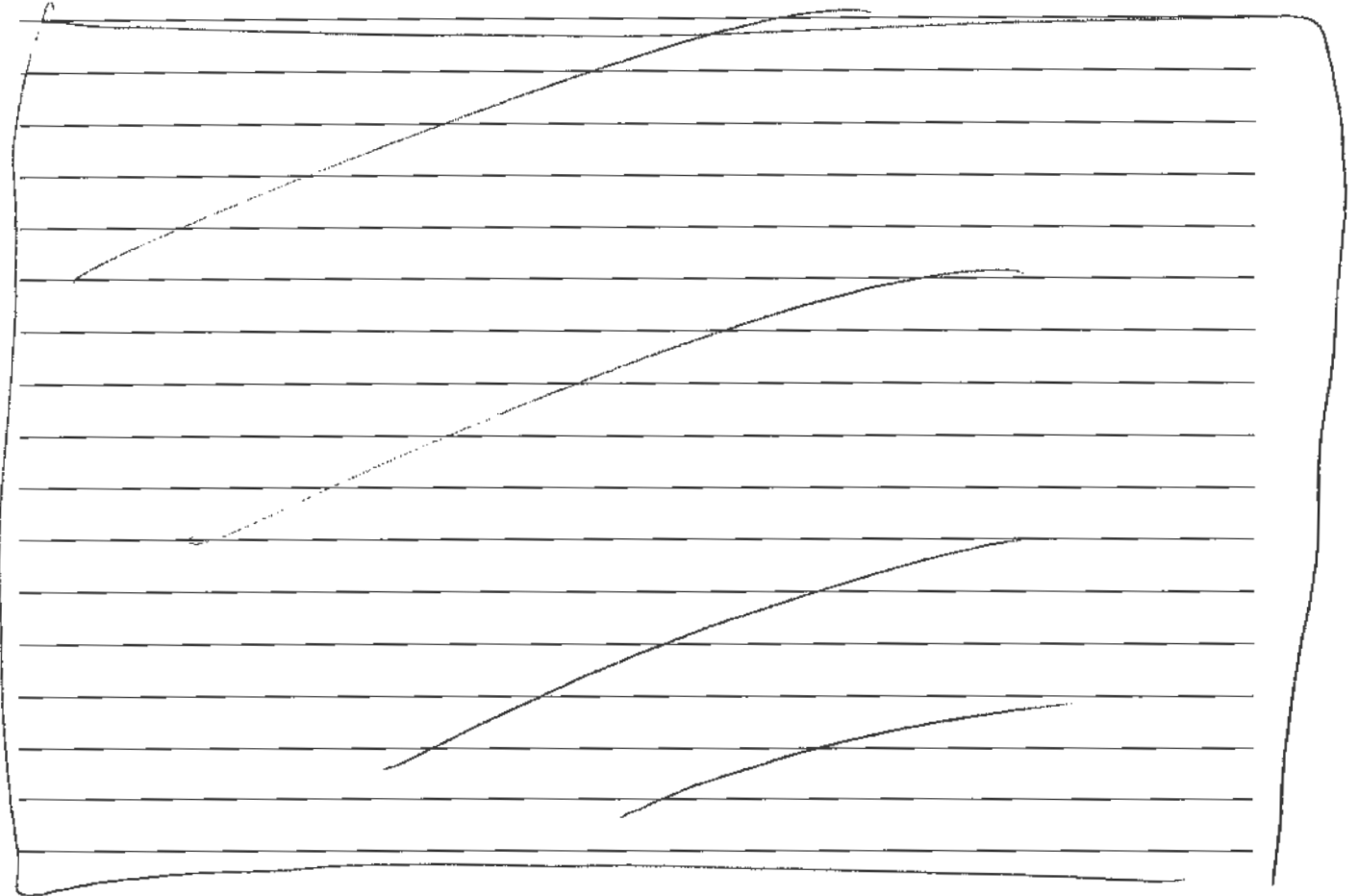
[A large section of the page is enclosed in a hand-drawn rectangular border. Inside this border, there are several horizontal lines, each with a long, sweeping, curved scribble drawn across it, effectively redacting the text. The scribbles are drawn in a dark ink, matching the handwriting above.

Il debitore esecutato ~~/o occupante~~ l'immobile si rende disponibile per le esigenze della procedura tutti i *lun, mer, ven* ..... (ad es.: il Venerdì) dalle h. *15,00* ..... (ad es.: h.15,00) alle h. *19,30* ..... (ad es.: h. 19,30) della settimana e si obbliga a comunicare al sottoscritto Custode Delegato ogni variazione dovuta a sopravvenute esigenze entro e non oltre il Mercoledì della settimana interessata dalla variazione, contattando anche telefonicamente il sottoscritto Custode Delegato ai numeri: 06.3722800-06.37514681e comunque si rende disponibile per le esigenze della procedura con

cadenza trimestrale da concordare con il Custode Delegato e ancora prende atto di doversi rendere disponibile, con cadenza settimanale per almeno due giorni fissi della durata di almeno quattro ore, ai fini delle visite degli offerenti.

Infine, debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:

Ma debitore/occupante chiede che vengano le commissioni ed i seguenti indennizzi e -ncid:



Il presente verbale viene chiuso alle ore 16,50 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Cesano (RM), 12/01/2024

Parte esecrata:

Esperto Stimatore: Arch. Pietro Infante

Custode Giudiziario: Avv. Barbar