

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE n. 827/2021

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica d'Ambrosio,

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 21/6 /2022 alle ore 12.10 in Roma (RM) Via Gregorio VII n. 172, piano 1-51 int. 1 s
io sottoscritto Avv. Barbara Stanchi, nella qualità di custode giudiziario, giusto decreto di nomina
emesso il 29/03/2022 successivo conferimento con modalità telematica del 07/04/2022 e accettazione
dell'incarico da parte dello scrivente Custode Delegato del 07/04/2022, nella procedura esecutiva
immobiliare emarginata, unitamente al nominato esperto stimatore Arch. Pierluigi Trifilio, mi sono
recata presso l'immobile pignorato e precisamente **appartamento sito in Roma Via Gregorio VII n.
172, piano 1-51 int. 1 scala B**, al fine di prendere visione e accedere al compendio pignorato,
unitamente al suindicato esperto stimatore,

All'interno ho rinvenuto la presenza:

- del debitore esecutato sig./sig. ra _____
nato/a a _____ il _____ identificato a mezzo _____

- l'esecutato è divenuto "mero detentore" dell'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 **14/12/2022 alle ore 11:00**, 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 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.

Si rinvia, inoltre, all'informativa per la parte eseguita oltre citata da intendersi qui integralmente riportata e trascritta per rinvio recettizio.

❖ TUTELA DELL'ESECUTATO

A tal riguardo, ho fatto espresso rinvio all'informativa per la parte eseguita che in questa sede viene consegnata alla stessa e la sottoscrive per ricevuta in doppio originale di cui un originale trattenuto dal Custode ed un originale consegnato alla parte eseguita.

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/

e presso di cui sono contestate in locazione
l'immobile più oggetti di non valore di locazione o altre
trattazioni regolari e secondo un via via precedentemente
controllate di locazione se non da un altro essere o

b) nel godimento del sig. _____ nat _____

il _____ recapito telefonico _____

in virtù di contratto di _____ redatto in _____

registrato a _____

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.):

è per l'effetto, procedo ad effettuare un rilevato 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 _____

1) 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 disimpegno / sala / open space, due stanze, un bagno
sulla disimpegnata, non vanno chiusi e terrazzo unito a
abitare appennato e tale terrazzo è incluso per
appart. di B int. 1, e alla terrazzo (vite) insieme con
l'altro appartamento.

Si precisa che l'app. Si è entrato dall'appartamento int. 2 sc B, ossia
l'accesso diretto da casa sulla porta e con porta a

l'accesso all'appartamento int. 2 sc. B da casa dalla porta.

Atteso che l'istituto di credito ha conoscenza della condotta
quasi elettrica e condotta elettrica e con condotte per il
di arresto del gas e con localizzazione delle ingiurie
di riscaldamento, certificazione degli ingiurie.
non è stato possibile visionare la condotta per non
disporre delle chiavi e conseguente se il passo access
a tal fine per il giorno 10/07/2022 h.12-13.

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.

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:

Dichiaro di non sapere

[Redacted area]

oltre, ho nuovamente *alla guida il compendio* il sig. *del nome in un'eventuale*

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:

[Redacted area]

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

c) sono stati esibiti ulteriori pagamenti relativi

a

ed

intestati

L'esecutato sig. ^{***}

All'Esperto Stimatore ^{che di volta in volta} la seguente documentazione

consegna

immobile in

oggetto (p.es.) : domanda di condono, concessione in

sanatoria (ecc.) ^{certificazioni dei impianti, ecc}

D) DICHIARAZIONE

DELL'OCCUPANTE

L'esecutato/occupante mi dichiara che:

L'immobile pignorato è parte/non è parte di un condominio e di un consorzio ^{***}

In caso di risposta affermativa, dichiara che il condominio ^{***}
denominato per nome confesso dalla stessa è che l'amministratore è il

(Sig.) Situazione debitoria, 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 trascrizioni].

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

Il compendio pignorato, inoltre, il sig. D. M. Lo Zulu consentirà 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. ***

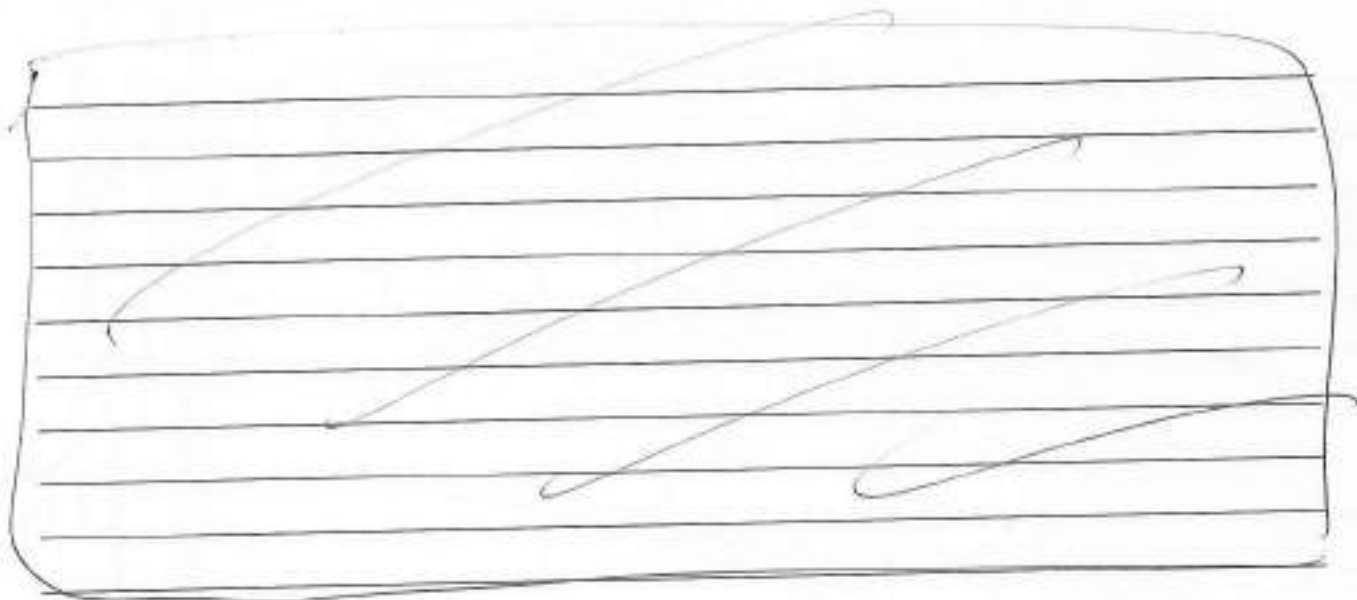
Si è atteso che l'Esperto Stimatore ha eseguito le seguenti attività:

~~Il debitore esecutato e/o occupante l'immobile si rende disponibile per le esigenze della procedura:***~~

~~l. SABATO (ad es.: il Venerdì) dalle h. 10,00 (ad es.: h.15,00) a
.....13,00 (ad es.: h. 19,30) della settimana e si obbliga a comunicare al sottoscritto Cu
Delegato ogni variazione dovuta a sopravvenute esigenze entro e non oltre il Mercoledì della setti
interessata dalla variazione, contattando anche telefonicamente il sottoscritto Custode Delega
numeri:***~~

~~è comunque si rende disponibile per le esigenze della procedura
cadenza trimestrale da concordare con il Custode Delegato e ancora prende atto di doversi rec
disponibile, con cadenza settimanale per almeno due giorni fissi della durata di almeno quattro o
fini delle visite degli offerenti.~~

Infine, debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:



Il presente verbale viene chiuso alle ore 13,50 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, ^{***} ~~anche~~ per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Roma, 27/06/2022

Esperto Stimatore: Arch. Pierluigi Trifilio

Custode Giudiziario: Avv. Barbara Stanchi



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SETTORE CIVILE - SEZIONE IMMOBILIARE
R.G.E.I. n. 827/2021 G.E. DOTT.ssa d'AMBROSIO

INFORMATIVA PER LA PARTE ESECUTATA

Informazioni di carattere generale

- I creditori hanno pignorato i beni immobili interessati, chiedendone la vendita forzata, e 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 gli compendio pignorato, nonché un esperto iscritto all'albo dei consulenti tecnici del trib della relativa stima.
- I predetti ausiliari, previo avviso, hanno provveduto a effettuare un sopralluogo presso i pignorato.
- L'esperto, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione nel fascicolo dell'ese
- Il giudice dell'esecuzione ha fissato per il **giorno 14/12/2022 h 11:00 l'udienza per l' suddetta relazione, per ordinare la vendita del compendio pignorato nonché p provvedimenti di cui all'art. 560 cpc.**
- 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 n familiare – sino al decreto di trasferimento a condizione che consenta l'accesso al custod 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, qual è la presente procedura, 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 (che se concessa per un tempo inferiore a quello massimo sopraindicato) e, laddove sia già stata iniziata 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 dieci 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 la concessione del provvedimento di sospensione, è necessario il consenso di tutti i creditori, in quanto 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 tale 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 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 2021 pratica 827 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.*** o a mezzo email*** entro e non oltre il giorno successivo all'effettuazione del detto bonifico, e gli occupanti e/o conduttori accettano;

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

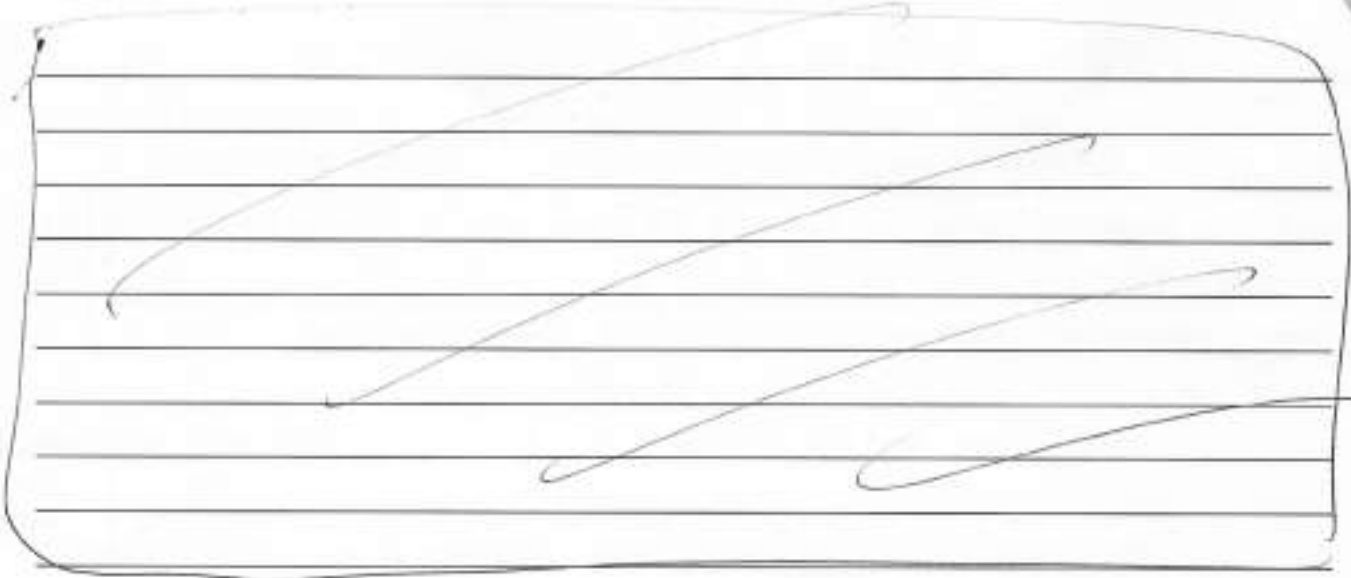
pignoramento e vi siano altri titolari che non siano obbligati verso i creditori, e sia stata pertanto pignorata solo la quota di spettanza dell'esecutato, il giudice dell'esecuzione può disporre la vendita forzata del diritto nella sua interezza allo scopo di soddisfare i creditori con il ricavato derivante dalla quota pignorata.

- Qualora i contitolari intendano chiedere la divisione del bene in natura o vedersi attribuire la quota della parte eseguita 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.

Il custode giudiziario





Il presente verbale viene chiuso alle ore 13,50 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Roma, 26/06/2022

Debitore esecutato:

Esperto Stimatore: Arch. I

Custode Giudiziario: Avv. Barbara Stanchi

Il 14/07/2022 h. 12,15 proseguite operazioni di sopralluogo
con il p.c. stimatore per visionare la Contino. L'indirizzo
è stato consultato dal Datt. Le Contino (cont) è
posto al piano S2 ed è capriccioso con vana scala condizionale
verso (cont) e (cont) condizionale (Sportello Contino)
e Contino Int. 32. Il piano S2 è quello che esecutore
sono stati effettuati dal p.c. i rilievi metrici e
fotografici. Il
il Contino con tutte le opportunità della
il p.c. stimatore e verificato avanzata la misura della

espresso. Si è constatato che l'ingente elettrico
è stato per entrambi le parti ed è usata presso

l'appartamento S.C. A n. 2 anche ingente corrente
con la ingente di procedimento viene di fatto che l'ingente
del go non è assente. Come il fatto di locazione viene
presente che è di fatto, e come di costituzione
deputato fatto la documentazione. (C) in data il 27/6/2022

el DDT. , le procedure previste che quella di
Cassa di locazione tra la stessa locazione essere depositata.

Tutti i giorni della settimana e per data del 27/6/2022
con il fine di pagare e di ricevere con quella da girare
2022 con vista da procedura della locazione indicata

Al verbale 27/6/2022.
L'atto appreso e approvato dal G. 12,52



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE n. 827/2021 RG + 1137/2022 R.G.

Giudice dell'Esecuzione DOTT.SSA RISOCCIGLIE

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 20/10/2023 alle ore 15.20 in Roma (RM) Via Gregorio VII n. 172, sottoscritto Avv. Barbara Stanchi, nella qualità di custode giudiziario, giusto decreto di nomina emesso il 29/03/2022 successivo conferimento con modalità telematica del 07/04/2022 e accettazione dell'incarico da parte dello scrivente Custode Delegato del 07/04/2022, nella procedura esecutiva immobiliare emarginata unitamente al nominato esperto stimatore Arch. Pierluigi Trifilio, mi sono recata presso gli immobili pignorati e precisamente:

- appartamento sito in Roma Via Gregorio VII n. 172, piano 1-S1, int. 1 scala B, censito al NCEU del Comune di Roma al fg. 427, part. 299 sub 27;
- autorimessa sita in Roma Via S. Agatone Papa n. 19 int. 15, piano S2, censito al NCEU del Comune di Roma al fg. 427, part. 299 sub 89;
- appartamento sito in Roma Via Gregorio VII n. 172, piano 1-S1, int. 1 scala A, censito al NCEU del Comune di Roma al fg. 427, part. 299 sub 13;
- autorimessa sita in Roma Via Gregorio VII n. 172, piano S2, int. 14 scala B, censito al NCEU del Comune di Roma al fg. 427, part. 299 sub 88.

al fine di prendere visione e accedere ai compendi pignorati, unitamente al suindicato esperto stimatore,

All'interno ho rinvenuto la presenza:

- del debitore esecutato sig./sig.ra _____ nato/a a _____ identificato a mezzo _____

- del sig./sig.ra _____ già identificato nato/a a _____ con gli stessi precedenti il _____ qualità di _____ del sig. _____ identificato

a mezzo _____

del sig./sig.ra _____ nato/a _____ a _____

_____ nella qualità di _____, identificato a _____ mezzo _____

❖ **OBBLIGHI DELL'ESECUTATO**

so 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 2021 pratica 827 lotto 001 affitto.....

- la relativa ricevuta del bonifico bancario dovrà essere inviata allo studio del sottoscritto, custode giudiziario.

m, 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 06/03/2024 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 emetterà 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 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 sgombrarlo 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.

Si rinvia, inoltre, all'informativa per la parte eseguita oltre citata da intendersi qui integralmente riportata e trascritta per rinvio recettizio.

❖ TUTELA DELL'ESECUTATO

A tal riguardo, ho fatto espresso rinvio all'informativa per la parte eseguita che in questa sede viene consegnata alla stessa e la sottoscrive per ricevuta in doppio originale di cui un originale trattenuto dal Custode ed un originale consegnato alla parte eseguita.

A) ACCERTAMENTO DEL SOGGETTO CHE HA IL GODIMENTO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Quanto allo stato di occupazione ^{dell'intero compendio pignorato} dell'immobile, il sig. _____ dichiara che lo stesso attualmente si trova:

- a) nel ^{nel godimento} possesso del debitore eseguitato e della sua famiglia composta dai seguenti soggetti:
del Sig. _____, con due conviventi
in via della procedura esecutiva e relativi atti e
cartelle di locazione. due appartamenti e unnesse
locare e due attività, con pugil d'assalto e
Apigge.

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

Io proceduto, quindi, alla ricognizione ^{del compendio pignorato, come è esigibile da} 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

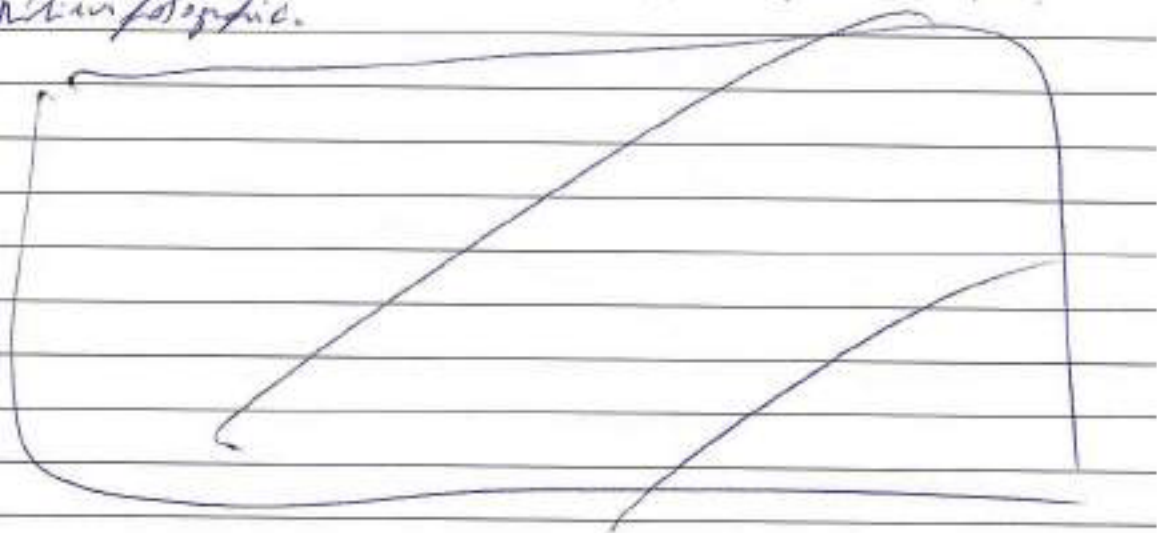
da linea di appartamento SL B nr. 2 la situazione è vivente l'unico ligante e per essere precisati apposti all'ambito del pignoramento nr. 828/2011/RG, nella Appartamento SL A nr. 2 spazio del pignoramento nr. 1133/2021/RG con partiti come d'atti espositivi e presente stetna del pignoramento, quadrante

rispetto collegio e altre quadranti presenzi, il tutto con due rilievi fotografici. Si precisa che due balconi non presenti calendari condotti due frontoni dei balconi rimanenti, come da rilievi fotografici. L'appartamento SL A nr. 2 è composto da due di altre balconi diversi, condanti, formata

edifico con una e 25 Tolleranza della tolleranza in li affluire
 opp. 26 Bnt 1, 5 Conne, 1 bobine, tre bagni e 2 contibegni
 e 1 segobarrino, precisando che con due bagni e dell'interse
 delle quote conne sul si prior di esecuzione. La contine
 dell'appartamento S. A. H. 1, si fonda sulla contine
 la prima e dx con la spalle dell'entrata. Dato contine
 si, la p. 1 col confine con la p. 2. Effetto: niente

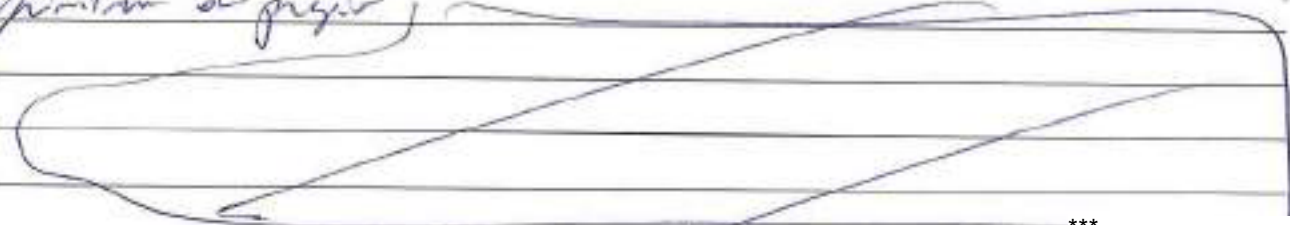
 con 20 piedi e colleghi
 intenzione con esecuzione XV. Effetto: niente. Sottrazione.
 il box XIV confine e
 disingegri, e la box XV, con SPALIR Areeva

 il box XV confine con la box XVI, con consueti condon. via
 e come (disingegri) Disingegri parte della zona su
 Via Sant'Agostino Pape, 13. Si è proceduto ad esecuzione
 anche la contine dell'appartamento S. B. N. 1 e la
 situazione è murata, senza altre precedenti. Effetto: niente
 niente fotografico.



l'altro longobardo

In particolare, ho appurato, unitamente al Esperto Stimatore, che immobili, apparentemente, si (non)
 si presenta in normali condizioni d'uso e necessita non necessita di interventi di urgente
 manutenzione, precisando che i due appartamenti vicini presentano
 spintoni di pregio



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 urgenti manutenzione o se fossero deliberate od in corso di deliberazione spese condominiali ordinarie ed ho appreso quanto segue:

Lo stesso.

Inoltre, ho nuovamente ammonito il _____ del dovere di tempestiva osservanza delle condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero in 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, ^{il compendio pignorato} 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

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 { o di un consorzio/

In caso di risposta affermativa, dichiara che il Condominio è denominato il Londonia - il cond. precedente e che l'amministratore è il Sig. Alto governo portate, 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 _____

VENTUALE, in caso di provenienza del bene per successione ereditaria] Il debitore

_____ mi dichiara che l'immobile pignorato 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 il debitore 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:

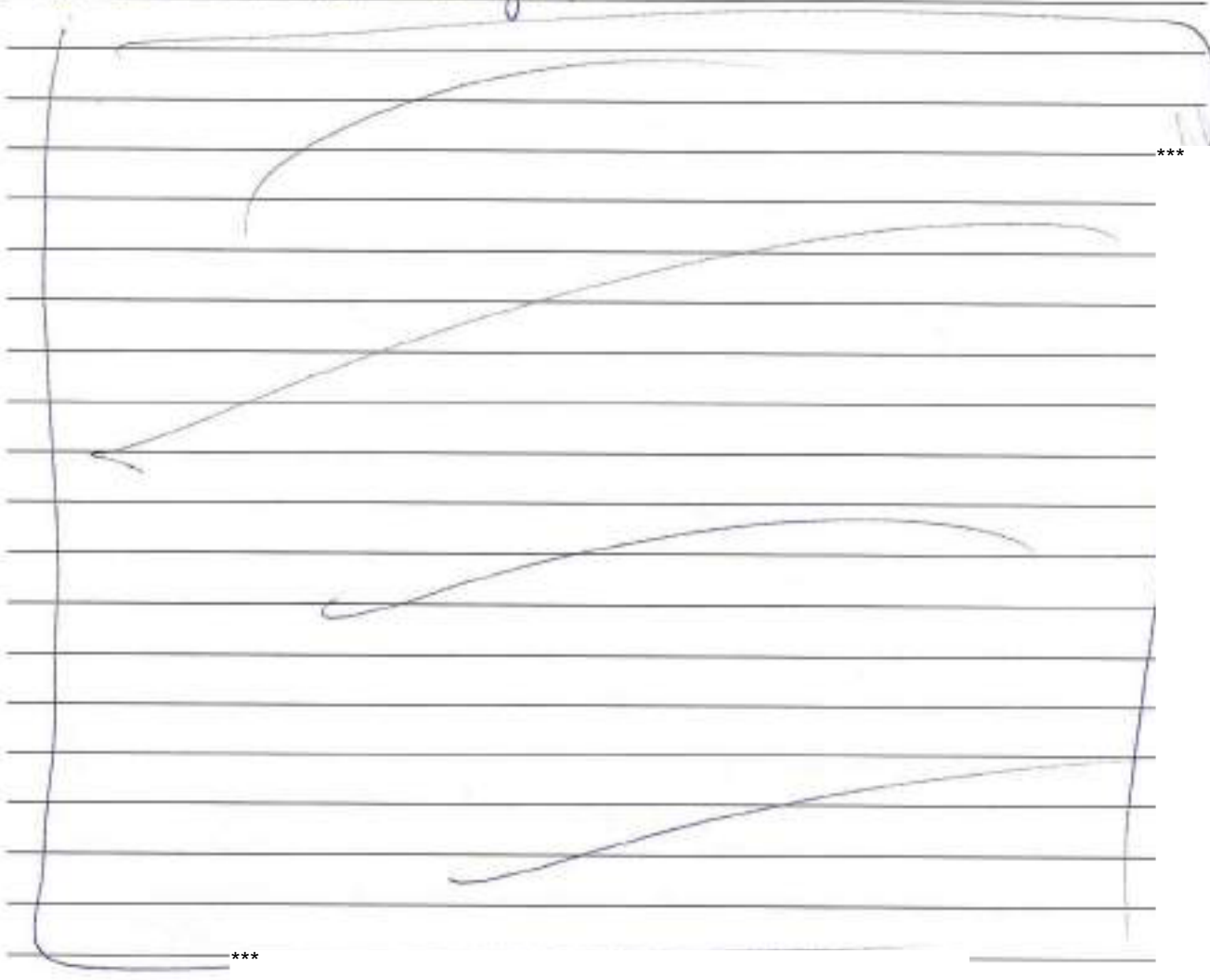
I rilievi relativi a fotografici dell'intero comparto pigiatura
 con sequenti: il punto stimatore chiede certificazione
 unipolitica e impietosa per entrambi gli insediamenti: ***
 cui ha esteso rilievi fotografici e la giunta del 5/9 ***
 colti sotto sequenti fessure 60 p. ora

oggi.

Il debitore iscritto

di cui

che non si è ancora god.



Il debitore esecutato e/o occupante l'immobile si rende disponibile per le esigenze della procedura tutti
 i giorni (ad es.: il Venerdì) dalle h. 19,00 (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 ***
 ique 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:

Il presente verbale viene chiuso alle ore 18,15 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti qu***

Roma, 20/10/2023

Pa

Esperto Stimatore: Arch. Pierluigi Trifilio

Custode Giudiziario: Avv. Barbara Stanchi