

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE 403/2023

Giudice dell'Esecuzione Dr. Fernando Scolaro

promossa da Banca Sella SpA

contro: ***

Custode giudiziario: Avv. Barbara Schepis

Esperto stimatore: Arch. Pietro Infante

VERBALE DI ACCESSO

DEL CUSTODE GIUDIZIARIO E DELL'ESPERTO STIMATORE

Oggi 11-04-2024 alle ore 12:00 in Roma, io sottoscritto Avv. Barbara Schepis, nella qualità di custode giudiziario, come da ordinanza del G.E. emessa in data 23.02.2024 nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, premesso che è stato sottoposto a pignoramento, in seno alla procedura sopra emarginata, il seguente immobile:

- 1) Appartamento sito in Roma, alla Via Capena n. 25, int. 16 p. 5 edif. B, in catasto foglio 209 p.lla 1507 sub 16 cat A/2 vani 3,5;

mi sono recato, unitamente al nominato esperto stimatore Arch. Pietro Infante, presso il suddetto immobile pignorato, previo avviso dato alla parte esecutata a mezzo pec in data 22.03.2024 e successivo pro memoria in data 8.04.2024, al fine di prendere visione e accedere al bene in questione.

Qui^{***} giunti, ho rinvenuto la presenza:

- 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 custode giudiziario 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 è già stata fissata innanzi al Giudice dell'Esecuzione, udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 18.10.2024 alle ore 11,00, per l'esame della perizia estimativa dell'immobile e per l'eventuale pronuncia del provvedimento autorizzativo della vendita. Tale udienza si celebrerà presso il Tribunale di Roma, Sezione IV Esecuzioni Immobiliari, Viale Giulio Cesare n.54/b, primo piano.

Al riguardo, si dà atto che è già stato trasmesso all'esecutato con la suddetta pec del 22.03.2024 il provvedimento di nomina ausiliari in data 23.02.2024 con cui è stata altresì fissata l'udienza ex art. 569 c.p.c. di cui sopra.

Si dà atto, altresì, che viene consegnata alla parte esecutata apposita informativa come da modello in uso presso la IV Sezione che, debitamente firmato in duplice copia, si allega al presente verbale per formarne parte integrante.

❖ 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 precedente che gli avvocati dei creditori intervenuti (evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore precedente), 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 48 rate mensili), è necessario che il debitore presenti al Giudice un'istanza corredata da un deposito in denaro di una somma pari ad un sesto del totale dei crediti vantati nei suoi confronti dal creditore precedente 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:~~

quale proprietà abitazione personale.

~~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 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, icip, 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.

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

[Handwritten scribbles on a set of horizontal lines]

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:

Al momento non vi sono spese straordinarie deliberate, sebbene in passato si era tentato di usufruire degli incentivi edilizi.

[Handwritten scribbles on a set of horizontal lines]

Inoltre, ho nuovamente ammonito la parte esecutata 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, invitandola 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:~~ *l'esecutato dichiara che*

~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~

~~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'esecutata consegna all'Esperto Stimatore la seguente documentazione di natura urbanistica, concernente l'immobile in oggetto (p.es. domanda di condono, concessione in sanatoria, ecc.): *titolo di provenienza dell'immobile pignorato*

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~~

~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~

e che l'amministratore è il ~~Si~~
recapito telefonico ~~***~~

indirizzo posta elettronica ~~***~~

Dichiara altresì che ~~o~~ ~~condominiari~~ ~~o~~ ~~corrispondersi~~ con cadenza ~~mensile~~/bimestrale/~~trimestrale~~ sono pari ad euro 100,00 circa e che è in regola/non è in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

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

Ho informato, inoltre, il _____
che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali interessati alla vendita e che, pertanto, essa 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:

rilievo fotografico e metereo dell'immobile.

~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~

Infine, il debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:

Handwritten notes on a set of horizontal lines, including a large diagonal slash and several curved lines.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 16,30 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

***  

 _____



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SETTORE CIVILE - SEZIONE IMMOBILIARE
R.G.E.I. n. 403/2023 G.E. DOTT. SCOLARO**

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 **18 ottobre 2024 ore 11:00** l'udienza per l'esame della suddetta relazione, per ordinare la vendita del compendio pignorato nonché per i 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 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.
- 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 precedente 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 sopraindicato) 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 incumbenti;
- 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 eseguita, 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 modalità indicate dal custode.
- 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 eseguita nel corso della procedura esecutiva deve 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 eseguita 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

