

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. Lautopoli**

contro:

Oggi ~~16~~..... alle ore..... ~~16~~ in Roma io sottoscritta Avv. Maria Gualtieri nella qualità di custode giudiziario, come da ordinanza del G.E. emessa nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, unitamente al nominato esperto stimatore mi sono recata presso l'immobile pignorato, previo avviso dato al debitore esecutato con Racc A/R e prioritaria, al fine di prendere visione e accedere al compendio pignorato.

dell'aria

e registrato all'Agenzia dell'Ente di Roma il
di Firenze il 3/4/2024 protocollo
di un'abitazione, gli occupanti in abitazione
che pagano in canone al locatore di euro 550
mensili oltre euro 50,00 per ogni abitante

20 p
Residents.

il quale in oltre di avere le dipendenze
dell'immobile proprietà e fa data febbraio
2024 per la data di un contratto di locazione
Verbale Prodotto con la proprietà dell'immobile
alq. - debba essere -

Dichiaro, peraltro, che i canoni di locazione sono
stati sempre pagati del alq.
che dell'immobile sulle banche (luglio 2024).
Il custode affide il alq.

e inoltre il recupero di tutti i canoni
relativi all'immobile proprietà e fa data
della scadenza del pagamento luglio
(giugno 2024) e a versare i canoni per gli
anni ed off. giugno 2024 - settembre 2025.
alle procedure secondo le istruzioni che
gli verranno fornite dalle sottosegretarie -
A tal proposito il alq.

mi lascia come richiesto

tel.

Plur. Quelli entro e offore gli occupanti
e versare il bolletto di occupazione per il
euro 559,00 mensili e fa data del 1/10/2025
direttamente alle procedure sulle coordinate che gli
verranno fornite dalle sottosegretarie responsabili
L'offore altri e continuare a pagare gli occupanti
costantemente.

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 25/8/2026 ^{ora 12,30} 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.

❖ 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, 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 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.
- 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

b) nel godimento di :

c) occupato senza titolo dal sig.:

de' offi' del celi come sopra

In ordine all'occupazione senza titolo viene dichiarato che: l'immobile è occupato da (decorrenza) luglio 2023; a tal proposito vengono /non vengono forniti documenti giustificativi (contratto luce, acqua, gas, bollettini di condominio, telefono, ics, etc.)

bolletta GAS PLENITUDE museo

bolletta luce PLENITUDE museo

interfer al sf.

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. [redacted] 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 di [redacted] interno [redacted] la somma di €

550,00 euro

B) ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL COMPLESSO

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 _____

è in stato di abbandono attuale.

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:

per parte di loro conoscere con e senza le spese che sono
gli obblighi o se del bene

Inoltre, ho nuovamente ammonito il sig. pt. scarp 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:

Come incasso a qre

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

gli occupanti non sanno chi paga l'IMU e loro non lo pagano.

c) sono stati esibiti ulteriori pagamenti relativi a _____

ed intestati a _____

L'esecutato sig. _____ consegna all'Esperto Stimatore la seguente documentazione (natura urbanistica, concernente l'immobile in oggetto (p.es. domanda di condono, concessione sanatoria, ecc.): _____

D) DICHIARAZIONI DEL DEBITORE / OCCUPANTE

L'esecutato/occupante mi dichiara che:

l'immobile pignorato è parte/non è parte di un condominio.

di via Villanese 63/87

In caso di risposta affermativa, dichiara che il Condominio è denominato _____ e

che l'amministratore è il Sig. _____

recapito telefonico _____

Dichiara altresì che _____ da corrispondersi con cadenza mensile/bimestrale/trimestrale sono pari ad euro 59,00 e che è in regola/non 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. fl. occupant' e M. n. mobile 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:

Atten' metro e fotofacc.

Infine, debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:

Gli occupanti dichiaro di possedere e tenere
ed abitare nell'immobile pignoro ~~abitando~~
solo alle date dell'entrata del debito e
invece o quantomeno alle date dell'uscita
es. art. 569 c.p.c.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 14:10 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Data, 1/10/2018

Consiglio di amministrazione approvato e
per anche in ~~portata~~ box-auto e una
entra che sono nelle disponibilità
dei dipendenti, i quali hanno preso
a base solo l'effettivo, nei del sf.
(Tuttavia il sf.)

si fa anche si opera della
chiusura esentata le relative elenchi e, per lo,
si consente l'accesso agli ausiliari -
di riva col altre sette e comunque entro
il 24 ottobre 2018 per esigere l'accesso
e della immobili. Il sfetto si proclama
col accesso forzoso come se presentati
be messo. Al p. in - si riferisce al
Prima il presente
Verbale -

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
ES. 606/24
Verbale di SOPRALLUOGO

~~INDATA~~ 6-11-2025 ESSI E ACCORDATI
PER VERIFICARE LEMISURAZIONI DELLA
CANTINA E GARAGE

Sie proceduto alle Verifiche delle
misurazioni nel locale cucina
e garage alla presenza del
sig. delegato

della proprietà -

Alle ore 11 si chiudono le operazio-
ni pendenti -