VERBALE DI IMMISSIONE IN POSSESSO DI IMMOBILE

L 'anno duemilaventisei, il giorno 20 Febbraio, alle ore 10.00 , io sottoscritto, Avv. Andrea Ordine, con Studio in Roma in Via Nomentana, 861/R, nominato Custode Giudiziario nella Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 523/2022 del Tribunale Civile di Roma, promossa da *** intervenuta ex art. 111 c.p.c. contro *** esecutato, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Bianca Ferramosca del 25/1/2026, mi sono recato in Roma, Via dei Quintili, 257 per visionare il compendio immobiliare pignorato, unitamente all'esperto nominato Arch. Roberta Pecchia, ivi situato, avendo dato preavviso di questo mio accesso all'esecutato mediante comunicazione Raccomandata 1 con prova di consegna n. *** restituita al mittente con dicitura "sconosciuto".

E' presente l'Arch. Roberta Pecchia, con studio in Roma, Via Erasmo Gattamelata, 54 nominato esperto ai sensi dell'art. 568 c.p.c., come in atti, il quale EFFETTUA RILIEVI FOTOGRAFICI INTERNI ED ESTERNI NONCHÉ RILIEVI GRAFICI E MISURAZIONI, EVIDENZIA DIFFORMITÀ CATASTALI DA APPROFONDIRE NELLA ESPLETANDA PERIZIA.

Sono altresì presenti:

- per il creditore procedente: NESSUNO
- per il debitore esecutato: NESSUNO

All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza del Sig. ***

Ho reso edotto il Sig. ***

dei poteri e delle funzioni conferitimi, rilasciando al medesimo copia del provvedimento di sostituzione del custode e nomina dell'esperto nonché di fissazione dell'udienza di comparizione

delle parti per l'autorizzazione alla vendita per il **19/5/2026 ore 10:50,** emesso dal Tribunale di Roma, Sig. G.E. dott.ssa Bianca Ferramosca.

***

Ho altresì, reso edotto il Sig[illegible] elle modalità con le quali la vendita avrà svolgimento, comunicando:

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione che il debitore esecutato può visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Roma;
- che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile e, ciò, al fine di evitare le ulteriori spese della Procedura;
- che è fatto divieto di dare in locazione gli immobili pignorati, se non previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione;
- che in ogni caso colui/coloro che occupa gli immobili non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del Custode e dell'Esperto;
- che nei giorni preventivamente concordati con il Custode l'occupante/i deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita;
- che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il Giudice può disporre l'immediata liberazione degli immobili;
- che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 cpc non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;
- che – per le procedure introdotte dopo il 28.02.2023 - non oltre dieci giorni prima dell'udienza fissata con il decreto ex art. 569 c.p.c. – ovvero di quella successiva a cui la procedura sarà eventualmente rinviata in conseguenza della proroga ottenuta dall'esperto stimatore e/o, su richiesta della parte esecutata, in conseguenza del mancato rispetto dei termini per la comunicazione alle parti e per il deposito dell'elaborato di stima di cui all'art. 173-bis, 3° co. disp. att. c.p.c. - può chiedere al Giudice di disporre la vendita diretta alle condizioni e nei modi indicati dall'art. 568-bis c.p.c., depositando istanza – per uno o più lotti - unitamente alle/a offerta/e di acquisto (una per ogni lotto), utilizzando il modello "offerta ex art. 568 bis c.p.c." presente sul sito del Tribunale di Roma (sez. modulistica della IV sezione – pacchetto "vendita diretta") e con gli allegati ivi indicati, a pena di inammissibilità; la cauzione – pari almeno al 10% del prezzo offerto – dovrà essere corrisposta a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura. utilizzando l'IBAN IT 55 M 08327 03399 000000310101. La causale del bonifico deve essere obbligatoriamente: senza abbreviazioni: ANNO 202 (anno della

***

procedura) PRATICA … (numero procedura) LOTTO 00..(se unico indicare lotto 001) cauzione + nome dell'offerente;

Ho, quindi, chiesto di precisare a[redacted]chi occupi ovvero abbia realmente la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è nel,

A) possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta da
……
……

B) possesso e/o detenzione del si[redacted] nato a SORA NEGLIO GENERALIZZATI …… il ……., residente in ……, alla Via…… recapito telefonico n. ……..in forza di contratto di LOCAZIONE AGEVOLATA …… redatto in data 31/7/2023 …… registrato a A ROMA IN DATA 14/11/2023 ……

C) nel possesso e/o detenzione del sig. …… nato a …… il ……., residente in ……, alla Via…… recapito telefonico n. …….. il quale non esibisce alcun contratto giustificativo della sua presenza nel compendio pignorato.

Ho, quindi, reso edotto i presenti che eventuale occupante *sine titulo* del compendio immobiliare pignorato sarà segnalato al Giudice dell'Esecuzione, invitandolo nel contempo a giustificare il possesso del compendio pignorato con obbligo di far pervenire al Custode, entro cinque giorni da oggi, copia del relativo contratto ove esistente e che, qualora lo stesso non sarà esistente, ovvero non sarà opponibile alla Procedura, si procederà alla liberazione immediata dell'immobile.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori. la cura. la conservazione e l'amministrazione degli immobili pignorati ho richiesto al sig[redacted]…… se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto: ……

Altro:……NESSUNA URGENTE MANUTENTIONE……

……

……

……

……

***

***

Ho ammonito: I SIG.RI ..... del dovere di tempestiva informazione gravante su chi occupi nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattare il sottoscritto, al fine di consentire di segnalare detta situazione al Sig. G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato per verificarne, la rispondenza alla espletanda CTU rispetto alle condizioni attuali ed ho potuto accertare: CHE IL COMPENDIO È PARZIALMENTE DIFFORME E CHE LE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE APPAIONO MEDIOCRI

***

Ho informato il sig.re .che vi saranno ulteriori accessi all'immobile pignorato da parte del custode per la verifica dello stato del compendio immobiliare pignorato e per consentire agli addetti della società Aste Giudiziarie S.p.A. di realizzar*** 60° dell'immobile pignorato e, a tal fine ho acquisito la disponibilità del sig.re .ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni di VENERDI PREVIO CONTATTO/APPUNTAMENTO TELEFONICO

***

Ho, altresì, informato: .... che gli immobili pignorati potranno essere visitati da eventuali acquirenti e che il sottoscritto Custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho, quindi, acquisito la disponibilità del I SIG.RI *** ..... ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni di VENERDI PREVIO PREAVVISO TELEFONICO

***

Ho invitato, pertanto, I SIG.RI ..... alla massima collaborazione, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato, E AGLI OCCUPANTI risultando espresso dovere del sottoscritto Custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti dei debitori E AGLI OCCUPANTI tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore AGLI OCCUPANTI ..... a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

***

Il sig/ra *** dichiara di aver sottoscritto con l'esecutato un contratto di locazione agevolata in data 31/7/2023 e di corrispondere al sig. *** un canone mensile di € 465,00 a mezzo bonifico bancario. Dichiara che l'immobile è all'interno di un condominio i cui oneri vengono corrisposti direttamente dal sig. *** di riscaldamento vi è impianto presumibilmente condominiale che tuttavia non è funzionante non vi sono certificazioni degli impianti. Dichiara che l'immobile è abitato solo da essi conduttori che sono marito e moglie. I signori dichiarano di comprendere bene l'italiano nonché di leggere e scrivere bene in italiano. Evidenzia che vi è un condizionatore funzionante in camera da letto

Osservazioni del custode: Vengono eseguiti rilievi fotografici interni ed esterni. Viene rilasciata l'informativa per la parte esecutata nonché l'indicazione di effettuare il pagamento dei prossimi canoni di locazione e/o indennità di occupazione in favore della procedura esecutiva rilasciando all'uopo la modulistica del tribunale per poter effettuare i versamenti a mezzo bonifico bancario. Avverte i sig.ri delle eventuali conseguenze in caso di mancato puntuale pagamento Saikl Ekin

Essendo le ore 11.30 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale che si compone di facciate quattro e della quinta fin qui, oltre ai seguenti allegati: .....

viene chiuso, letto confermato e sottoscritto dagli intervenuti.

***

Il Custode Giudiziario
Avv. Andrea Ordine

L'esperto stimatore
Arch. Roberta Pecchia

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SETTORE CIVILE - SEZIONE IMMOBILIARE
R.G.E.I. n. 523/2022 G.E. DOTT.SSA BIANCA FERRAMOSCA

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 **19 Maggio 2026** ore **10.50** 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 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);
- per le procedure introdotte dopo il 28.02.2023 - non oltre dieci giorni prima dell'udienza fissata con il presente decreto ex art. 569 c.p.c. – ovvero di quella successiva a cui la procedura sarà eventualmente rinviata in conseguenza della proroga ottenuta dall'esperto stimatore e/o, su richiesta della parte esecutata, in conseguenza del mancato rispetto dei termini per la comunicazione alle parti e per il deposito dell'elaborato di stima di cui all'art. 173- bis, 3° co. disp. att. c.p.c. - può chiedere al Giudice di disporre la vendita diretta alle condizioni e nei modi indicati dall'art. 568 *bis* c.p.c., depositando istanza – per uno o più lotti - unitamente alle/a offerta/e di acquisto (una per ogni lotto), utilizzando il modello "offerta ex art. 568 bis c.p.c." presente sul sito del Tribunale di Roma (sez. modulistica della IV sezione – pacchetto vendita diretta) e con gli allegati ivi indicati, a pena di inammissibilità; la cauzione – pari almeno al 10% del prezzo offerto – dovrà essere corrisposta a mezzo bonifico con le seguenti modalità:
  - per le procedure iscritte sino al 2024 e per quelle iscritte successivamente aventi numero dispari sul c/c BCC Ag. 3 - con il seguente : IBAN IT 55 M 08327 03399 000000310101. La causale del bonifico deve essere obbligatoriamente, senza abbreviazioni: ANNO 202.. (anno della procedura) PRATICA … (numero procedura) LOTTO 00..(se unico indicare lotto 001) cauzione + nome dell'offerente[1] ;
  - per le procedure iscritte dall'anno 2025 aventi numero pari sul c/c Unicredit – Ag. 90 con il seguente : IBAN IT 90 G 02008 05340 000400388349. La causale del bonifico deve essere obbligatoriamente, senza abbreviazioni: POSIZIONE[2] AAAAPPPPPPLLLLL[3] + nome offerente [4]; con l'avvertenza che non saranno ammesse offerte per persona da nominare.

- 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

---

[1] Es: anno 2023 pratica 1805 lotto 001 cauzione Mario Rossi

[2] Scritto maiuscolo, seguito da spazio numero anno della procedura, numero esecuzione (di 6 caratteri inserendo gli zeri iniziali), numero di lotto (6 caratteri inserendo gli zeri iniziali);

[3] La serie di numeri deve contenere in tutto 15 caratteri

[4] Es: POSIZIONE 202500285000001 cauzione Mario Rossi

***

(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 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 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 esecutata 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 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 esecutata 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
Avv. Andrea Ordine

Per ricevuta, Roma 20/02/2026

***