TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE: **260/2024**

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

promossa da:

contro:

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 18 novembre 2024 alle ore 11.10 in Roma io sottoscritta Avv. Maria Gualtieri nella qualità di custode giudiziario, come da ordinanza del G.E. emessa in data 24.09.2024 nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, unitamente al nominato esperto stimatore Arch. Roberto Giannini mi sono recata presso gli immobili pignorati e, precisamente:

- Compendio immobiliare sito in Roma, Viale Eusebio Chini n. 49, piano secondo, palazzina B, int. 6, identificato al NCEU del Comune di Roma al Foglio 828, particella 182, sub. 51 e sub. 23.

previo avviso data con Racc. A/R del 4.11.2024 alla sig.ra al fine di prendere visione e accedere al compendio pignorato.

All'interno ho rinvenuto la presenza:

delle sig.re la quale mi ha fatto accesso all'appartamento pignorato sito in via Chini n. 49 int. 6 scala B piano 2°;

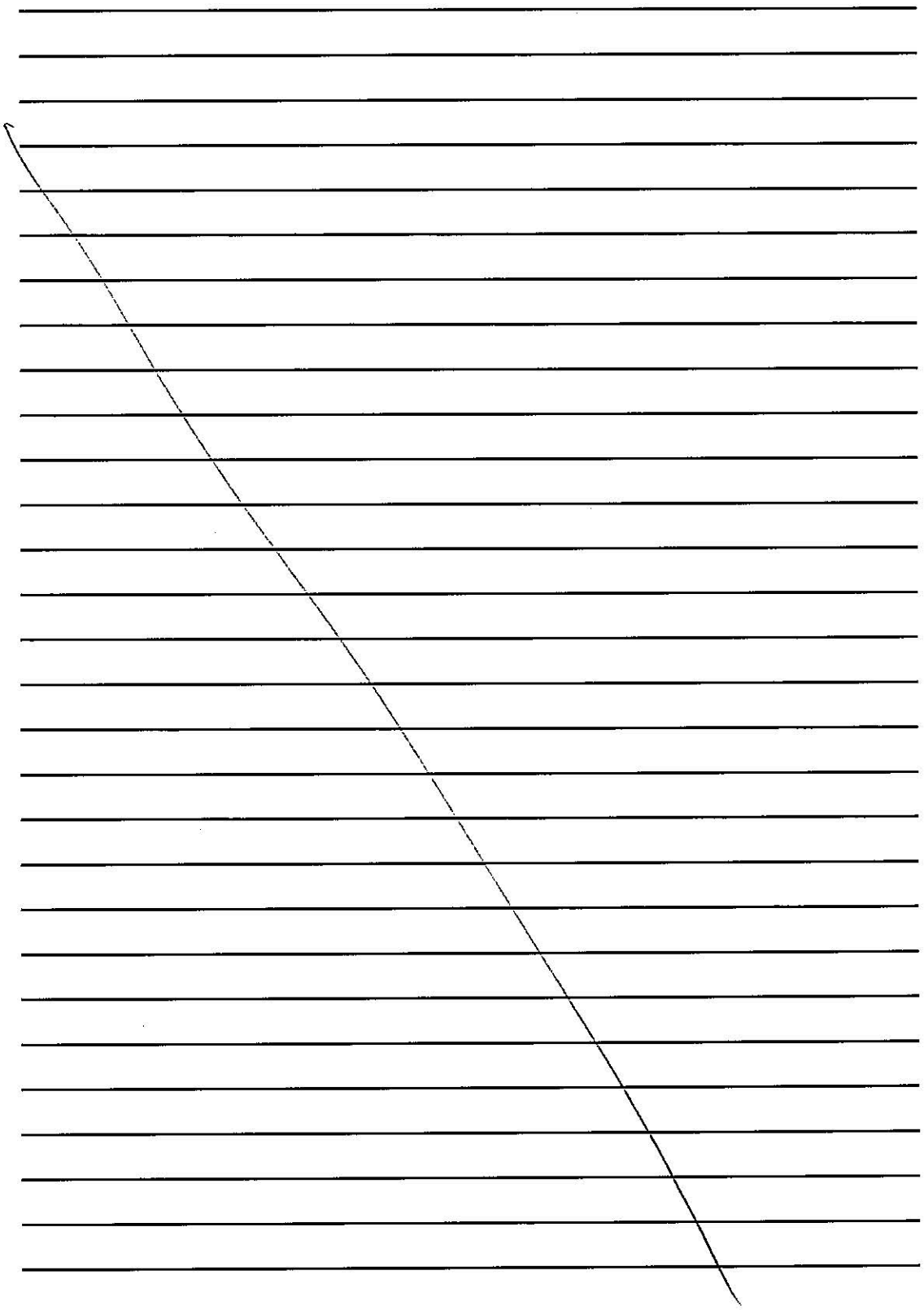
le sig.re è residente effettivamente in questo appto ma non è vile.

Il sig. vive nell'appto dal 2005, mentre il sig. dal

Il sig. è figlio delle debitrici esecutate

Il sig. è amico del figlio delle sig.re e viene ospitato da quest'ultimo.

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227



Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

❖ 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 11 giugno 2025 ore 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.

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

❖ 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.
- 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 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.

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

- 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

sul fatto delle obbligazioni esecutato e del sig.

b) nel godimento di :

c) occupato senza titolo dal sig.:

In ordine all'occupazione senza titolo viene dichiarato che: l'immobile è occupato dal (decorrenza) 2005 ; a tal proposito ~~vengono~~ /~~non vengono~~ forniti documenti giustificativi (contratto luce, acqua, gas, bollettini di condominio, telefono, ici, etc.)

bollettini luce, gas, telefono e condominio.

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

L'occupante senza titolo del compendio immobiliare pignorato viene da me avvisato che:

- tale sua condizione sarà prontamente segnalata al Giudice dell'esecuzione;
- si procederà ad instare per la liberazione immediata dell'immobile, salvo congrua offerta in denaro a titolo di indennità di occupazione che dovrà essere valutata ed autorizzata dal Giudice.

A riguardo il sig. _____ dichiara di voler offrire a titolo di indennità di occupazione o quale proposta migliorativa del canone, attualmente, corrisposto al debitore, che è da considerarsi "vile" e, quindi, inopponibile alla procedura, dell'immobile sito in Roma alla via _____ interno_____ la somma di € _____

firma

B) ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL COMPENDIO PIGNORATO

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile con l'ausilio dell'Esperto Stimatore, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze e planimetrie della documentazione in atti (descrizione nel pignoramento immobiliare e relazione notarile sostitutiva ed allegati), nonché verificare le condizioni attuali dei locali.

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 L'app.to è conforme alle planimetrie catastali salvo lievi difformità interne nelle tramezzature. All'appartamento dell'app.to due appartenenti una soffitta con accesso dalla terrazza condominiale scoperta e un box.

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:

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

Inoltre, ho nuovamente ammonito il sig. _____ 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:
l'utenza del gas (riscaldamento) è intestata alla sig.ra

b) ~~il bollettino per il pagamento dell'IMU risulta intestato al seguente nominativo:~~
l'ENEL (della gas) è intestata al sig.

c) ~~sono stati esibiti ulteriori pagamenti relativi a)~~ l'elettricità è intestata a (ENEL); telefono TIM intestato al sig. l'IMU è pagata alla sig.ra

ed ~~intestati a~~

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

D) DICHIARAZIONI DEL DEBITORE / OCCUPANTE

L'esecutato/occupante mi dichiara che:

ed7227
Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#:

l'immobile pignorato è parte/non è parte di un condominio. n'a Fusetto OMISSIS

In caso di risposta affermativa, dichiara che il Condominio è denominato _____ e che l'amministratore è il ~~Sig.~~ recapito telefonico__

Dichiara altresì che gli oneri condominiali da corrispondersi con cadenza ~~mensile~~/bimestrale/~~trimestr~~rale sono pari ad euro 378,00 + 173 euro di riscaldamento (5 rate) e che è in regola/non è in regola con il pagamento degli oneri condominiali. di cui morosità di euro 5.000,00.

[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 / (in contenzioso, oggetto di pignoramento) deceduto in data (da cessare perché) 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 l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali interessati alla vendita e che, pertanto, il medesimo deve consentire le visite su richiesta del custode, con espresso avvertimento che verranno segnalati al Giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita, l'accesso e l'ordinaria gestione ed amministrazione dell'immobile per gli opportuni provvedimenti del caso.

Si dà atto che l'Esperto stimatore ha eseguito le seguenti attività:

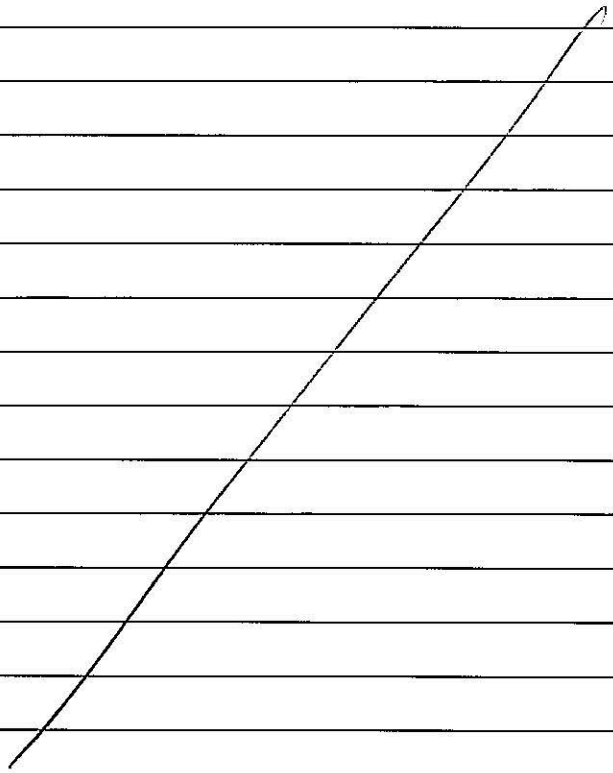
rilievi metrici e fotografici.

Infine, debitore/~~occupante~~ dichiara spontaneamente quanto segue:

Le risulta in data successiva all'esposto (1988) e continua le risiede nell'appartamento

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227

ha risposto nell'immobile del 2022 e nel 2023, quando si è trasferito e le liti pendenti sono state definite con atti di appello ex art. 615 c.p.c.



Il presente verbale viene chiuso alle ore 15,10 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Data, Roma 18/11/2024

Firmato Da: ROBERTO GIANNINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 48402f246c8e302c08153536feed7227