

VERBALE DI ACCESSO

TRIBUNALE DI ROMA 4^SEZ. ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DR.SSA IAPPELLI R.G. 722/2018

Accesso Comune di Roma NCEU foglio 827, p.lla 80, sub 27, A/2,
abitazione tipo civile, consistenza 5,5 vani, indirizzo VIA
CORNELIO MAGNI n. 20 scala B piano T edificio F

e

Comune di Roma NCEU foglio 827, p.lla 171, sub 44, C/6, STALLE,
SCUDERIE; RIMESSE, AUTORIMESSE consistenza 14mq, indirizzo VIA
CORNELIO MAGNI 20 Piano S1 edificio A.

L'anno 2019 il giorno 16 del mese gennaio, in Roma alle ore 14:25, io sottoscritto
Dr.ssa Rita PICCITTO, nominata custode giudiziario nella procedura esecutiva n.
740/2018 R. G. E. del Tribunale di Roma (coadiuvato dall'Avv. Massimo
Caravetta), promossa da M.P.S. Spa creditore procedente, contro

con provvedimento del G.E. del 6.11.2018, mi sono recato in
Roma, presso il seguente compendio censito NCEU foglio 827, p.lla 80, sub 27, A/2,
abitazione tipo civile, consistenza 5,5 vani, indirizzo VIA CORNELIO MAGNI n. 20
scala B piano T edificio F e censito NCEU foglio 827, p.lla 171, sub 44, C/6, STALLE,
SCUDERIE; RIMESSE, AUTORIMESSE consistenza 14mq, indirizzo VIA
CORNELIO MAGNI 20 Piano S1 edificio A avendo dato preavviso di questo mio
accesso a tutte parti esegutate per raccomandate a/r del 18.12.2018 n.

***** ; n. *****
***** n. ***** - tutte ricevuta in data 24.12.2018 -
assieme al C.T. Estimatore l'Arch. Antonietta Apicella .

All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza di

***** e sig. / _____, nato
_____ c.f. _____, cell. _____ ed

DR.SSA RITA PICCITTO
DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE LEGALE
STUDIO MERLINI-CARAVETTA

ivi residente in Via identificata a mezzo

C.3

..., rilasciato da

..... il, nonché del Sig.

*e residente **

Coniugi in comunione dei beni e residenti

presso il Compendio marchese la Spina

e residenti

Ho reso edotto i dei poteri e delle funzioni conferitimi.

Ho altresì, reso edotto il della data della prossima udienza fissata per il 07.03.2019 ore 12:15 e delle modalità con le quali lo stesso avrà svolgimento, facendogli presente:

- 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 sez. 4[^] Esecuzioni Immobiliari;
- 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 in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l' occupante 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 dell'immobile.

DR.SSA RITA PICCITTO
DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE LEGALE
STUDIO MERLINI-CARAVETTA

Ho, quindi, chiesto al _____ chi occupi
ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il
compendio pignorato è nel possesso dei signori _____ come da
com proprietari

Ho, quindi, reso edotto l'occupante i _____ he
il loro comportamento sarà segnalato al Giudice dell'esecuzione per le valutazioni
che riterrà più opportune.

Ho invitato ed intimato la _____ che il canone di locazione
e/o di occupazione se dovuti e/o quantificati dal Giudice dovranno essere corrisposti
dalla data del pignoramento 22.03.2018 con assegno circolare n.t. intestato a
"TRIBUNALE DI ROMA SEZ. 4^ ESECUZIONI IMMOBILIARI." oppure bonifico presso la
Unicredit Spa Agenzia Ambienti Giudiziari di Roma V.le G. Cesare come da modulo del
medesimo istituto consegnato ed illustrato ai signori _____ che ne firma
una copia dei detto modulo per ricevuta. Viene altresì consegnato a
_____ il Modulo Informativo esecutato del Tribunale
di Roma firmandone per ricevuta all'odierno custode.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e
l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho richiesto a _____
nome cognome, indirizzi e recapiti dell'amministratore dello stabile di Via Cornelio
Magni 23-30 n. 330, che risulterebbero essere

Ho ammonito la debitrice/occupan _____
del dovere di tempestiva informazione gravante su di lui 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, altresì, informato la debitrice/l'occupante Totti _____ che l'immobile pignorato
potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a

DR.SSA RITA PICCITTO
DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE LEGALE
STUDIO MERLINI-CARAVETTA

propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho, quindi, acquisito la disponibilità piena e senza riserva alcuna ~~della~~ ^{dei} debitrice/occupante Tutti ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni che verranno concordati congiuntamente e comunque due giorni a settimana (escluso sabato e domenica) e per almeno due ore.

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

Ho avvisato in modo profuso e dettagliato e quindi ho ammonito sin da ora il debitore esecutato

_____ *che nell'eventuale emissione dell'ordinanza di vendita del citato verrà sempre dal medesimo Giudice emessa altra ordinanza visti gli art. 599 3[^] e 4[^] comma e art. 560 comma 3[^] del c.p.c. di liberazione del bene oggetto del pignoramento avente come RGE il n. 722/2018 nonché a qualunque terzo lo occupi, senza titolo opponibile alla procedura nominando il Custode preposto alla liberazione e per tale avviso ed ammonizione il debitore*
***** _____ *che ne hanno preso atto e cognizione senza riserva alcuna dimostrandosi sin da ora disponibili ad un veloce e celere rilascio senza ostruzionismo alcuno e quindi allo spontaneo rilascio entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'emissione dell'Ordinanza di Liberazione del Giudice dell'esecuzione.*

Per presa visione, accettazione, conferma e ratifica

DR.SSA RITA PICCITTO
DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE LEGALE
STUDIO MERLINI-CARAVETTA

Il C.T. Estimatore l'Arch. Antonietta Apicella ha svolto le sua attività ex legge.

La sig. _____ dichiara

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Essendo le ore 16:00 ed avendo ultimato le operazioni di accesso il presente verbale viene chiuso, firmato da me e sottoscritto accettato e ratificato dalle persone sopra presenti.

~~Anna Maria~~

C.T. Estimatore Arch. Antonietta Apicella

Antonietta Apicella

Il Custode Dr.ssa Rita PICCITTO

Rita Piccitto

Avv. Massimo Caravetta (collaboratore del Custode)

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SETTORE CIVILE – SEZIONE IV
R.G.E.I. n. / - G.E. DOTT. ... *APPALTI*
722/18

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 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 *07/3/19* alle ore *12:15* l'udienza per l'esame della suddetta relazione e per ordinare la vendita del compendio pignorato.

– Tale udienza si celebrerà presso il Tribunale di *ROMA*, sito in *V. G. CESARE 54/8*

– La parte esecutata potrà continuare ad abitare l'immobile solo in quanto espressamente autorizzata dal giudice dell'esecuzione, il quale – laddove l'immobile non sia occupato da terzi muniti di titolo opponibile alla procedura – può ordinarne la liberazione anche prima dell'emissione dell'ordinanza di vendita.

– Il provvedimento di liberazione dell'immobile eventualmente emesso sarà attuato dal custode giudiziario, anche mediante l'ausilio della forza pubblica.

– All'esito della liberazione, i beni mobili presenti nel compendio pignorato non asportati nei termini indicati, saranno smaltiti o distrutti.

– Qualora la parte esecutata e/o l'occupante dovessero essere autorizzati ad occupare l'immobile fino alla sua aggiudicazione e, tuttavia, il giudice dell'esecuzione dovesse constatare che il loro comportamento si ponga in contrasto con gli interessi della procedura esecutiva (es. rifiuto di far visitare l'immobile agli ausiliari ovvero agli interessati a partecipare alla vendita), potrà essere disposto l'immediato rilascio del bene.

– La parte esecutata ha ancora la possibilità di porre rimedio alla situazione sopra descritta, con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi o di un professionista nominato dal Tribunale, concludendo con tutti i creditori un accordo di composizione della crisi oppure proponendo agli stessi un piano del consumatore, 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 chiedere di sostituire all'immobile pignorato una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante ed 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, unitamente al versamento di una somma pari ad 1/5 del credito del precedente e degli intervenuti, dedotti gli eventuali versamenti effettuati di cui deve essere fornita prova documentale.

– 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 eseguita 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 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 eseguita 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 eseguita saranno comunicati presso la cancelleria. Da ciò consegue che, in assenza di elezione di domicilio, di tali avvisi la parte eseguita potrebbe non avere mai effettiva conoscenza e la procedura potrebbe proseguire e concludersi validamente nei suoi confronti senza che 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 eseguitato ovvero da terzi.

– Tra i compiti del custode giudiziario vi è anche quello di informare la parte eseguita 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 seguenti modalità:

– 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 (*ex lege* o giudiziario) 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 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 caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di

inadeguata conservazione del bene pignorato, ovvero nel caso in cui vi fosse un comportamento, da parte dell'esecutato, del detentore, o dell'occupante, ritenuto contrario agli interessi della procedura, il giudice potrà revocare l'autorizzazione ad abitare l'immobile e comunque potrà ordinarne l'immediata liberazione.

– 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 questi 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 acquistare la quota della parte eseguita, 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. La somma versata per l'acquisto della quota si sostituirà alla quota pignorata e la stessa verrà attribuita ai 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.

Per ricevuta il 16/1/2019

Il custode giudiziario


