

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione IV - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva RGE **277/2018**,

Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa MAZZARO**

promossa da **Banca Popolare di Spoleto S.p.a.**

contro

Verbale Di Accesso Del Custode Giudiziario

Oggi **03/06/2019** alle ore **9:10** in Roma, io sottoscritto **Avv. Diego Stanzione**, nella qualità di custode giudiziario, come da ordinanza del G.E. emessa in data **12/03/2019** nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, unitamente al nominato esperto stimatore **Arch. Giovanni Carofei** mi sono recato presso l'immobile pignorato sito in Roma alla **Via Cantinella 10, sc. U, int. 9**, previo avviso dato al debitore a mezzo avviso ~~sotto la porta d'ingresso~~ <sup>Via Stessi</sup> al fine di prendere visione e accedere al compendio pignorato.

All'interno ho rinvenuto la presenza:

del debitore esecutato sig./sig. ra

nato il identificato a mezzo **PASSAPORTO**  
n.

del sig.

nat a il / / nella qualità di

identificato a mezzo n.

del sig.

nat a il / / nella qualità di

identificato a mezzo n.

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 24-03-2020 alle ore 12:00, 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.

#### 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, per poter attivare detto procedimento (che comporta il soddisfacimento integrale dei crediti azionati in giudizio, oltre interessi, in un numero massimo di 36 rate mensili), è necessario che il debitore presenti al Giudice un'istanza corredata da

Infine, d

un deposito in denaro di una somma pari ad un quinto del totale dei crediti vantati nei suoi confronti dal creditore procedente e dai creditori intervenuti dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale e che può esser depositata una sola volta entro e non oltre l'udienza in cui il G.E. disporrà la vendita o l'assegnazione a mente degli articoli 530, 552 e 568 c.p.c..

- 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.

Il preser

approva:

interven

Data 03/

- 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..

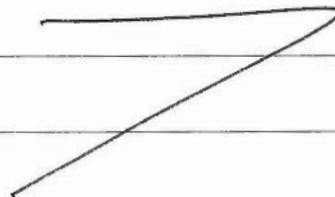
**A) ACCERTAMENTO DEL SOGGETTO CHE HA IL GODIMENTO DEL COMPENDIO PIGNORATO**

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:



**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

*ma che è corrispondente alla pianta catastale in atti.*

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:

*Il debitore dichiara di non essere ~~al corrente~~ ~~al corrente~~ di informazioni relative a delibere condominiali.*

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

Infine, d

di inadempimento a tali obblighi potrà essere revocata l'autorizzazione ad abitare l'immobile.

C) DOCUMENTAZIONE FORNITA

Ho richiesto alla parte eseguita 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: Al

Il preser

approva:

interven

Data 03/

mentore non vero nella dipendenza  
della del

Dalla suddetta documentazione risulta, quindi, quanto segue: le utenze relative ad acqua, luce, gas, telefono sono intestate al seguente nominativo:

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

sono stati esibiti ulteriori pagamenti relativi a

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.): si impegna a trasmettere  
all'esperto: copia atto di provenienza;

*copia certificazione caldaia;*

D) DICHIARAZIONI DEL DEBITORE / OCCUPANTE

L'esecutato/occupante mi dichiara che:

l'immobile pignorato è parte/~~non è parte di~~<sup>di</sup> un condominio.

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/trimestrale~~ sono pari ad euro *192,00 circa*

e che è ~~in regola~~/non è in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

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

espreso 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: *relievo*

*fotografico e metrico*

Infine, debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:



Il presente verbale viene chiuso alle ore 15:50 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Data 03/06/2019

IL CUSTODE FUNZIONARIO  
AV. DIEGO STANZIONE  
