

Esecuzione Imm. n°	R.G.E. 45/2023
Parte ricorrente	IFIS NPL SERVICING S.P.A.
Parte resistente	*****
Giudice	G.E. : Dott.ssa ROSANNA GERARDA BISCEGLIE
CTU	Dott. Arch. Ugo Caminiti
Custode	Avv. Luciana Forte

ALLEGATO 1

VERBALE DI ACCESSO

Tecnico incaricato Arch. Ugo Caminiti
Iscritto al Tribunale Civile - Penale - Corte d'Appello di Roma

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°12815
Codice fiscale : CMN GUO 64B 18D268P Partita Iva 10649680583
Con studio in Roma : via Luigi Rizzo n° 50
Tel.06/31053967 Fax 06/39735571 E-mail auc@fiscali.it

Tribunale di Roma

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa d'Ambrosio

RGE 45/23

Verbale di sopralluogo del 14.10.2024

Il giorno 14.10.2024 alle ore 14.30 la sottoscritta, quale Custode Giudiziario, si è recata insieme all'esperto stimatore, Arch. Ugo Caminiti, presso il compendio immobiliare pignorato, così come descritto nel pignoramento immobiliare:

"Proprietà di appartamento sito in Roma, Via Cefalà Diana n. 1, posto al piano secondo, int. 3, in N.C.E.U. al foglio 1033, particella 384, subalterno 512".

Si precisa di aver comunicato il presente sopralluogo tramite lettera r.r. del 17.9.2024 e non ancora ritirata al debitore esecutato Sig. *****

All'interno dell'immobile pignorato la sottoscritta ha rinvenuto la presenza di *un nuovo inquilino e sul cui contratto non c'è il cognome del debitore - l'ho visto sotto la porta dell'ufficio di nuovo ecc.*

codice fiscale

identificato a mezzo di

residente in Roma,

La sottoscritta ha reso edotto il Sig. _____ dei poteri e delle funzioni a lei conferite, rilasciando copia dell'ordinanza di nomina quale Custode Giudiziario ed ha comunicato la data della udienza fissata per il giorno 15.1.2025 alle ore 11.30 per l'eventuale emissione dell'ordinanza di vendita del compendio pignorato.

Ha fatto presente al Sig. _____ che in ogni caso non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del Custode e che, se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai

sopralluoghi dell'esperto estimatore, la sottoscritta relazionerà il Giudice; che, una volta fissata la vendita del cespite, l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti, ed ha quindi invitato _____ alla massima collaborazione, risultando espresso dovere della sottoscritta segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti, tali da rendere difficoltosa la visita del bene, per gli opportuni provvedimenti e quindi nei giorni preventivamente concordati, dovrà farsi trovare presso il bene staggito per consentirne la visita agli eventuali offerenti.

Il Sig. _____ dichiara di rendersi, pertanto, disponibile a far accedere la sottoscritta Custode ed eventuali suoi delegati, nonché gli eventuali interessati all'acquisto, previo telegramma o comunicazione almeno tre/cinque giorni prima:

pec

mail

recapito telefonico n. _____

La sottoscritta ha, quindi, chiesto a quale titolo detiene l'immobile pignorato e chi occupi effettivamente il compendio pignorato e lo stesso ha riferito che l'immobile è nel possesso di _____

in forza di contratto di _____

redatto in data _____

registrato in data _____

La sottoscritta ha quindi invitato il Sig. _____ ad effettuare il pagamento delle somme, eventualmente corrisposte al debitore esecutato, a far data dalla data del pignoramento in favore della procedura esecutiva, secondo le modalità indicate dal sottoscritto custode.

Ha, quindi, reso edotto il conduttore o l'occupante *sine titolo* del compendio immobiliare pignorato che tale sua condizione sarà segnalata al Giudice dell'Esecuzione, invitandolo nel contempo a giustificare il possesso del compendio pignorato, facendo pervenire alla sottoscritta, entro cinque giorni da oggi, copia del relativo contratto 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 dell'immobile pignorato, la sottoscritta ha richiesto al Sig. se il compendio pignorato necessiti di opere di urgente manutenzione.

Ha richiesto i recapiti dell'Amministratore di condominio

La sottoscritta ha, quindi, ispezionato il compendio pignorato per verificarne la corrispondenza dello stesso alla descrizione contenuta nell'atto di pignoramento e le condizioni attuali; a tal fine rileva che l'appartamento è posto al piano ed è distinto con int. e risulta composto da

Il Sig. dichiara che non vi sono cantine, box, soffitte o altri immobili.

Si allega modulo informativo per la parte esecutata e/o comproprietaria e/o occupante, di cui una copia viene consegnata al Sig.

Del che è verbale, che letto, si conferma e si sottoscrive.

Roma, 14.10.2024

Custode Giudiziario Avv. Luciana Forte

Luciana Forte

Arch. Ugo Caminiti

Ugo Caminiti

Tribunale di Roma
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa d'Ambrosio
RGE 45/23

II Verbale di sopralluogo del 16.10.2024

Il giorno 16.10.2024 alle ore 10 la sottoscritta, quale Custode Giudiziario, si è recata insieme all'esperto stimatore, Arch. Ugo Caminiti, presso il compendio immobiliare pignorato, così come descritto nel pignoramento immobiliare:

"Proprietà di appartamento sito in Roma, Via Cefalà Diana n. 1, posto al piano secondo, int. 3, in N.C.E.U. al foglio 1033, particella 384, subalterno 512".

Si precisa di aver concordato il presente sopralluogo telefonicamente con il Sig.

a seguito dell'avviso lasciato sotto la porta dopo il sopralluogo negativo del 14 ottobre u.s.

All'interno dell'immobile pignorato la sottoscritta ha quindi rinvenuto la presenza di *Ng.*

nato a

codice fiscale

identificato a mezzo di *C. I. M.*

residente in *

nell'immobile pignorato

La sottoscritta ha reso edotto il Sig.

dei poteri e delle

funzioni a lei conferite, rilasciando copia dell'ordinanza di nomina quale Custode Giudiziario ed ha comunicato la data della udienza fissata per il giorno 15.1.2025 alle ore 11.30 per l'eventuale emissione dell'ordinanza di vendita del compendio pignorato.

Ha fatto presente al Sig.

che in ogni caso non deve

in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del Custode e che, se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai

sopralluoghi dell'esperto estimatore, la sottoscritta relazionerà il Giudice; che, una volta fissata la vendita del cespite, l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti, ed ha quindi invitato *il sig.* ^{*****} alla massima collaborazione, risultando espresso dovere della sottoscritta segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti, tali da rendere difficoltosa la visita del bene, per gli opportuni provvedimenti e quindi nei giorni preventivamente concordati, dovrà farsi trovare presso il bene staggito per consentirne la visita agli eventuali offerenti.

^{*****}
Il Sig. ^{*****} dichiara di rendersi, pertanto, disponibile a far accedere la sottoscritta Custode ed eventuali suoi delegati, nonché gli eventuali interessati all'acquisto, previo telegramma o comunicazione almeno tre/cinque giorni prima:

pec

mail ^{*****}

recapito telefonico n. ^{*****}

La sottoscritta ha, quindi, chiesto a quale titolo detiene l'immobile pignorato e chi occupi effettivamente il compendio pignorato e lo stesso ha riferito che l'immobile è nel possesso di *il sig.* ^{*****} *di sua moglie* ^{*****}

in forza di contratto di *contratto di comodato di immobile*

redatto in data *ad uso abitativo*

stipulato ^{*****}
registrato in data *registrato 19. Ebrei 13.1. 2023*

La sottoscritta ha quindi invitato il Sig. ^{*****}

ad effettuare il

pagamento delle somme, eventualmente corrisposte al debitore esecutato, a far data dalla data del pignoramento in favore della procedura esecutiva, secondo le modalità indicate dal sottoscritto custode.

Ha, quindi, reso edotto il conduttore o l'occupante *sine titolo* del compendio immobiliare pignorato che tale sua condizione sarà segnalata al Giudice dell'Esecuzione, invitandolo nel contempo a giustificare il possesso del compendio pignorato, facendo pervenire alla

sottoscritta, entro cinque giorni da oggi, copia del relativo contratto 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 e la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, la sottoscritta ha richiesto al Sig. ***** se il

compendio pignorato necessiti di opere di urgente manutenzione.

Ha richiesto i recapiti dell'Amministratore di condominio *col il Sig.*
dichiarare che non consegna il nominativo

La sottoscritta ha, quindi, ispezionato il compendio pignorato per verificarne la corrispondenza dello stesso alla descrizione contenuta nell'atto di pignoramento e le condizioni attuali; a tal fine rileva che l'appartamento è posto al piano II ed è distinto con int. 3

e risulta composto da *soggiorno con angolo cottura con finestra, con terrazzo, con cucina e bagno; con terrazza. Il locale*
fornico è diviso in due camere. Non c'è garage e
il riscaldamento non funziona. La cucina è a gas con
Il Sig. ***** dichiara che non vi sono cantine, box, soffitte o altri *bambini*

immobili.

Si allega modulo informativo per la parte esecutata e/o comproprietaria e/o occupante, di cui una copia viene consegnata al Sig.

Del che è verbale, che letto, si conferma e si sottoscrive.

Roma, 16.10.2024

Custode Giudiziario Avv. Luciana Forte

Luciana Forte

Arch. Ugo Caminiti

Ugo Caminiti

Sig.

① Il figlio ha il fig.
ed il fig.

per le strade di
due anni e scadenza del 1.1.2023

per € 450,00 mensili, con le copie che n'
allige.

Il fig.

dichiarare che è entrato

nell'immobile nel ottobre 2022 e che il

figlio

ha dato che il fig.

è diventato qualche mese fa.

Il costruttore è perito direttamente
del fig.

l'utenza della luce è intestata al

fig.

con le copie delle

bollette

Il fig.

dichiarare che il contratto di

comodato d'uso gratuito di immobile
col suo professionista è stato registrato all'Agr.
Giuris il 13.1.2023; il sottostante contratto
di comodato di immobile col suo e in base
ripulito in data 19.10.2022 con scadenza
15.10.2024 non è stato registrato e paga

€ 450,00 al fig.

Il fig.

in tutte le bollette mensili

ha con le sue famiglie come da attestato
del 26.7.2023



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SETTORE CIVILE - SEZIONE IMMOBILIARE**

R.G.E.45/23

G.E. Dott.ssa d'Ambrosio

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 **15.1.2025 alle ore 11.30** 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);
- 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'offerente¹;
- 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 (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

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

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. Luciana Forte

Per ricevuta, Roma 14.10.2024

Tribunale di Roma

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa d'Ambrosio

RGE 45/23

III Verbale di sopralluogo del 27.11.2024

Il giorno 27.11.2024 alle ore 10 la sottoscritta, quale Custode Giudiziario, si è recata nuovamente presso il compendio immobiliare pignorato, insieme all'esperto stimatore, Arch. Ugo Caminiti, così come descritto nel pignoramento immobiliare:

"Proprietà di appartamento sito in Roma, Via Cefalà Diana n. 1, posto al piano secondo, int. 3, in N.C.E.U. al foglio 1033, particella 384, subalterno 512".

Si precisa di aver concordato il presente sopralluogo con il Sig. *****

telefonicamente ***** tramite mail *****

Il Sig. ***** occupa l'appartamento in virtù di un Contratto di Comodato gratuito ad uso abitativo stipulato tra il Sig. ***** a decorrere

dal 1.1.2023 per la durata di due anni registrato all'Agenzia delle Entrate in data 13.1.2023, firmato da entrambi le parti; il Sig. ***** ha mostrato anche un Contratto di Comodato ad uso abitativo stipulato in data 19.10.2022 tra il Sig. ***** per la durata di due anni a

decorrere dal 19.10.2022, rinnovabile di anno in anno, non firmato da entrambi le parti e non registrato, con il versamento di € 450,00 mensili, che il Sig. ***** versa regolarmente al Sig.

La sottoscritta ha comunicato il codice iban della procedura, sul quale deve effettuare i bonifici relativi ai canoni di locazione, come già comunicato con lettera r.r. del 16.10.2024 tornata indietro e con mail del 28.10.2024 e del 12.11.2024.

All'interno dell'immobile pignorato la sottoscritta ha quindi rinvenuto la presenza di

Sig.

La sottoscritta ha comunicato nuovamente la data della udienza fissata per il giorno 15.1.2025
alle ore 11.30 per l'eventuale emissione dell'ordinanza di vendita del compendio pignorato.

La sottoscritta ha, quindi, nuovamente ispezionato il compendio pignorato
nello stato di fatto come visto ecc.

Si allega modulo informativo per la parte esecutata e/o comproprietaria e/o occupante, di cui
una copia viene consegnata al Sig. ***** unitamente al modulo per il versamento dei canoni
di locazione sul conto della procedura.

Del che è verbale, che letto, si conferma e si sottoscrive.

Roma, 27.11.2024

Custode Giudiziario Avv. Luciana Forte

Luciana Forte

Arch. Ugo Caminiti

Ugo Caminiti



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SETTORE CIVILE - SEZIONE IMMOBILIARE

R.G.E.45/23

G.E. Dott.ssa d'Ambrosio

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 **15.1.2025 alle ore 11.30** 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);
- 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'offerente¹;
- 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 (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 del scadimento 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, 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, c

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

avvisi la parte eseguita 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 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 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 eseguita 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 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 chiedere la divisione del bene in natura o vedersi attribuire la quota della parte eseguita 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. Luciana Forte

Per ricevuta, Roma 17.10.2024

Avv. Luciana Forte

Banca di Credito Cooperativo di Roma

TRIBUNALE DI ROMA

Accredito tramite Bonifico su Procedure Immobiliari gestite con Relax Banking Tribunali

La Banca di Credito Cooperativo di Roma consente agli interessati- Custodi Giudiziari, Affittuari, Debitori in conversione di Pignoramento, agli Aggiudicatari ed altri - nell'ambito delle Esecuzioni Immobiliari, di effettuare gli accrediti/versamenti tramite bonifico bancario che, per essere correttamente accreditato sulla procedura, deve rispettare le seguenti condizioni:

il bonifico deve essere indirizzato sull'Iban del conto corrente del Tribunale di Roma a seconda delle finalità:

IT 75 N 08327 03399 000000310201 per Affitti e Custodie Giudiziarie

IT 55 M 08327 03399 000000310101 per Saldo Prezzo di Aggiudicazione

IT 52 O 08327 03399 000000310202 per Conversione di Pignoramento

IT 32 N 08327 03399 000000310102 per Spese conseguenti all'aggiudicazione

nella causale del bonifico deve essere obbligatoriamente indicato:

l'anno della Pratica

il num. pratica

il motivo del pagamento

il numero di lotto (se unico indicare lotto 001)

il nome debitore

Es: anno 2015 pratica 1135 lotto 001 spese Mario Rossi

N.B. Dal 01-01-2019 I bonifici che non rispettano i requisiti richiesti compresa indicazione del lotto di appartenenza non potranno essere accreditati sul conto del Tribunale

Agenzia di riferimento: Agenzia 3 Via Sabotino 6/12 00195 Roma

Telefoni: 06-52865026/7/8

Responsabile Dante Alessandro

Direttore Luisa Ciccarelli



Società Cooperativa fondata nel 1954

Sede Legale, Presidenza e Direzione Generale in Via Sardegna, 129-00187 Roma - Tel. 06 5286.1 - Fax 06 5286.3305 www.bccroma.it
Iscritta all'albo delle Banche al n. 4516 - Iscritta all'Albo delle società cooperative A149122 - Codice Fiscale e n. iscrizione Registro Imprese di Roma 01275240585 - Partita Iva: 00980931000 - Capitale sociale e riserve 31/12/2013 € 706.966.923 - Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo - Aderente al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo - Codice ABI 8327