TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

IV sez. ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Fernando Scolaro

R.G.1209/2024

Prima udienza 27.3.2026 h.9:30

Creditore procedente: SPV PROJECT 2319 S.r.l. cessionaria di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.p.A.

Debitore esecutato:

Custode Giudiziario: Avv. Alessandro Giannuzzi

C.T.U.: Arch. Pierluigi Trifilio

VERBALE DI SECONDO SOPRALLUOGO

Oggi 31.10.2025 alle ore 9:15 e segg. io sottoscritto Avv. Alessandro GIANUZZI nominato Custode Giudiziario nella procedura esecutiva R.G.E. n. 1209/2024 presso il Tribunale di Roma promossa dalla CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.p.A., attualmente SPV PROJECT 2319 S.r.l. quale cessionaria, creditore procedente, contro , mi sono recato unitamente al CTU Arch. Pierluigi Trifilio presso gli immobili pignorati in Roma, Via Corropoli n. 30 92/A int.2 + locale garage (abitazione + locale autorimessa), al fine di eseguire i rilievi e gli accertamenti di legge, avendo dato preavviso alla debitrice esecutata del presente accesso a mezzo pec 27.10.2025 a

**** ****

All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza di... _ ..... nat..o a .. il ., residente in alla via.. ..... identificat.a mezzo....C.I.E..... n. ; rilasciat.a.. da .. il / .....in qualità di cell. mail.

- nonché di..... nat.. a ..... il ....., residente in..... alla via..... identificat.. a mezzo..... n. ....., rilasciat..... da ..... il ..... in qualità di .....cell.....mail.....

****

Ho reso edotto l'occupante/i dei poteri e delle funzioni conferitimi, rilasciando copia del decreto di nomina del custode giudiziario e del CTU in data 19.8.2025 e contestuale decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. per il 27.3.2026 h.9:30.

****

Ho altresì, reso edotto all'occupante/i che non è stata fissata la vendita e facendogli presente:

1. *che è ancora possibile evitare la vendita;*

2. *che tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;*

3. *che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve termine possibile, e ciò al fine di evitare ulteriori spese della procedura e in particolare il maturare degli interessi, le spese legali, le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;*

4. *che l'ordinanza di nomina del custode costituisce titolo per accedere nell'immobile pignorato;*

5. *che al debitore ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal Giudice dell'esecuzione;*

6. *che il debitore è autorizzato, salvo revoca nei casi che seguono, a continuare ad abitare nell'immobile pignorato, occupando i locali strettamente necessari a lui e alla sua famiglia;*

7. *che in ogni caso egli non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;*

8. *che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la vista;*

9. *che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;*

10.*che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il custode si attiverà per il rilascio chiedendo al Giudice l'ordinanza di liberazione ex art. 560 c.p.c.;*

11.*che il giorno della pubblicazione dell'annuncio della vendita, il custode avvierà le procedure per pervenire alla liberazione dell'immobile.*

****** ******

I. Accertamento del soggetto che occupa, possiede, detiene o abbia il godimento del compendio pignorato.

Ho, quindi, richiesto all'occupante/i di indicare quale soggetto occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questo mi ha riferito che il compendio pignorato è nel

☒ possesso del debitore esecutato ~~e della sua famiglia~~ composta da

.....

.....

.....

☐ possesso e/o detenzione del..... sig. ..... nato a ..... il ....., residente in .....,

alla Via..... recapito telefonico n. .....in forza di ~~contratto~~ di

..... redatto in data ..... registrato a ..... con scadenza al .....;

☐ 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.

II. Accertamento delle condizioni del compendio pignorato.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione del compendio pignorato, ho richiesto all'occupante/i se il compendio pignorato necessiti di opere di urgente manutenzione e gli estremi dell'Amministratore dello stabile. Risposta:

NON C'È CONDOMINIO NON CI SONO UTENZE ATTIVE CIRCA GLI IMPIANTI DI ACQUA, LUCE E GAS VI È LA PREDISPOSIZIONE, MA NON SONO STATI REALIZZATI.

Ho ammonito l'occupante/i sul dovere di tempestiva informazione 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, quindi, ispezionato il compendio pignorato per verificarne, le condizioni attuali ed ho potuto rilevare:

BUONE CONDIZIONI. SI SEGNALA CHE IL CORRETTO NUMERO CIVICO DELL'IMMOBILE È N.30 E NON 92/A

III. Modalità relative alla visita del compendio pignorato da parte di possibili acquirenti ed oneri del debitore esecutato.

Ho, altresì, informato l'occupante/i che il compendio pignorato dovrà essere visitato 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 dell'occupante/i ad essere presente nel compendio pignorato a partire dalla data di prima pubblicazione sui giornali della pubblicità dell'incanto.

Ho, inoltre, comunicato all'occupante/ debitore esecutato che dalla pubblicazione sulla stampa della pubblicità della vendita, potrei provvedere ad affiggere sul portone di ingresso del compendio pignorato, un cartello "VENDESI" riportante sommarie informazioni sull'immobile pignorato, con espressa esclusione del nominativo del debitore esecutato, ed il recapito telefonico del sottoscritto custode.

Ho invitato, pertanto, l'occupante/i alla massima collaborazione possibile, 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.

Dichiarazioni: NESSUNA

Essendo le ore ..... ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia del decreto del 19.8.2025 di nomina Custode e CTU con contestuale fissazione udienza ex art.569 c.p.c. per il giorno 27.3.2026 h.9:30 (all.) fissata per l'esame della regolarità degli atti e per l'eventuale autorizzazione alla vendita, nonché l'informativa per la parte esecutata (all.) vengono rilasciati all'occupante/i che firma/no anche per ricevuta di detta documentazione.

LCS

Arch. Pierluigi Trifilio (n.q. di consulente tecnico d'ufficio)

Avv. Alessandro Giannuzzi (n.q. di Custode Giudiziario)