**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**
SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva **RGE 1128/2024**
**Giudice dell'Esecuzione Dr. Fernando SCOLARO**

promossa da: **ISEO SPV srl e per essa la mandataria DoValue Spa**
contro***

## VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

**e consegna informativa esecutato/occupante**

Il giorno 12/12/2025 alle ore 11,30 in Roma **Via del Fosso di Tor Pagnotta n.77 int. 3 00134 al Catasto Fabbricati: Foglio 889 particella 1254 sub 2; p. 1, cat. A/7, cl. 4, di vani 6,5, r.c. Euro 973,52**

il sottoscritto dott. Giampaolo Gatti, nella qualità di custode giudiziario, come giusto provvedimento di nomina che qui si allega, emesso nella procedura esecutiva immobiliare*** emarginata, unitamente all'esperto stimatore Arch. Stefano SARTI si è recato presso l'immobile pignorato sopra descritto previa comunicazione di accesso inviata a mezzo raccomandata R1 al debitore esecutato si è proceduto all'accesso al compendio pignorato.

**All'interno ho rinvenuto la presenza del** ~~debitore esecutato~~ sig.: ***

**- e del Sig.**

_____

_____il _____ c. f. _____ identificato a mezzo _____ n._____ rilasciata il _____dal _____ scadente il _____

- **del** sig./sig.ra _____ nato/a a _____ il_____nella qualità di _____, identificato a mezzo _____

_____

❖ 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 27.03.2026 ore 11,** 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. **Con la sottoscrizione della presente si dichiara di aver ritirato copia dell'avviso di fissazione di comparizione delle parti ex art 569 c.p.c.**

Si comunica che all'esito della liberazione i beni mobili non ritirati nel termine di legge saranno smaltiti o distrutti. ***

➢ **firma per ricevuta**__ _____

❖ 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 48 rate mensili**), è necessario che il debitore presenti al Giudice un'istanza corredata da un **deposito in denaro di una somma pari ad un sesto del totale dei crediti** vantati nei suoi confronti dal creditore procedente e dai creditori intervenuti; e che può esser depositata una sola volta entro e non oltre l'udienza in cui, ai sensi dell'art. 569 cpc, il G.E. emetterà l'ordinanza di vendita.
- 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.
- 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/la sig./sig.ra

dichiara che lo stesso attualmente si trova:

a) **nel possesso dell'immobile** nel godimento di: dell'appartamento ***

unitamente a mio figlio minore ***

avuto con la SIG.RA ***

mia ex compagna con la quale non ho mai contratto matrimonio ma unione civile. nato a il

***

nato a il

recapito telefonico mail ;

in virtù di contratto di redatto in data registrato a dal sig. alla via di cui mi viene rilasciata copia

b) occupato senza titolo dal sig./società nato a il residente in alla via recapito telefonico .

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

e per l'effetto, procedo ad effettuare un rilievo fotografico dello stesso così come per quelli delle altre utenze esistenti.

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_____

_____

_____

_____

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:

_____

NON VI È CONDOMINIO

_____

_____

_____

_____

*** _____Inoltre, ho nuovamente ammonito il sig. _____ el 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:

_____

_____

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

_____ ***

_____

c) 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.):_____

_____

D) DICHIARAZIONI DEL DEBITORE / OCCUPANTE

L'esecutato/occupante mi dichiara che:

l'immobile pignorato è parte/non è parte di un condominio.

In caso di risposta affermativa, dichiara che il Condominio è denominato_____ e che l'amministratore è il Sig._____,recapito_telefonico_____mail_____

_____.

Dichiara altresì che gli oneri condominiali da corrispondersi con cadenza mensile/bimestrale/trimestrale sono pari ad euro _____ 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 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 E FOTO

Infine, debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:

L'IMMOBILE È ADIBITO AD ABITAZIONE PRINCIPALE DEL NUCLEO FAMILIARE DELL'ESECUTATA - Contatti telefonici

***

Il presente verbale viene chiuso alle ore 13 00 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, e contestuale consegna dell'informativa esecutato/occupante, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Roma 12/12/2025

***

Si allegano:

Provvedimento di fissazione ud. 569 c.p.c. e di nomina degli ausiliari

Informativa esecutato/occupante

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**
**SETTORE CIVILE - SEZIONE IMMOBILIARE**
**R.G.E.I. n...1228/2024 G.E. DOTT. Fernando SCOLARO**

## 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 27/03/2026 ore 11:00 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);
- per le procedure introdotte dopo il 28.02.2023 - non oltre dieci giorni prima dell'udienza fissata con il presente 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 con le seguenti modalità:
  - per le procedure iscritte sino al 2024 e per quelle iscritte successivamente aventi numero dispari sul c/c BCC Ag. 3 - con il seguente : 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[1] ;
  - per le procedure iscritte dall'anno 2025 aventi numero pari sul c/c Unicredit – Ag. 90 con il seguente : IBAN IT 90 G 02008 05340 000400388349. La causale del bonifico deve essere obbligatoriamente, senza abbreviazioni: POSIZIONE[2] AAAAPPPPPPLLLLL[3] + nome offerente [4]; con l'avvertenza che non saranno ammesse offerte per persona da nominare.

- 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

---

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

[2] Scritto maiuscolo, seguito da spazio numero anno della procedura, numero esecuzione (di 6 caratteri inserendo gli zeri iniziali), numero di lotto (6 caratteri inserendo gli zeri iniziali);

[3] La serie di numeri deve contenere in tutto 15 caratteri

[4] Es: POSIZIONE 202500285000001 cauzione Mario Rossi

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 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
dott. Giampaolo Gatti

***

TRIBUNALE DI ROMA

IV Sezione Civile

PROVVEDIMENTO DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA

DI CUI ALL'ART. 569 COD. PROC. CIV.

N. R.G. Es. 1228/2024

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE

vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura R.G.Es. **1228/2024;**

visti gli artt.569 e/o 600 e ss. c.p.c.

**FISSA**

per l'audizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti e per l'esame della regolarità degli atti, per l'autorizzazione alla vendita, per l'eventuale aggiudicazione *ex* art. 569 *bis* IV comma cod.proc.civ. (per le procedure introdotte dopo il 28.02.2023), e – in caso di pignoramento di beni indivisi – per i provvedimenti di cui agli artt. 600 e 601 cpc

***

udienza per il giorno **27/03/2026 alle ore 11:00**;

**Rilevato** che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-*bis* disp.att.c.p.c.

**Considerato** che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene pignorato e deve, quindi, curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori; che, nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi o di richiedere l'autorizzazione a continuare ad abitare l'immobile; visto il novellato art. 559 c.p.c.

**Ritenuto** che appare inoltre assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*, affinché lo stesso possa esercitare il dovere di vigilanza prescritto

433560b7aff16

Firmato Da: FERNANDO SCOLARO Emesso Da: CA DI FIRMA

dall'art. 560 c.p.c. nei confronti del debitore e coadiuvare l'esperto stimatore nel controllo della completezza della documentazione ex art. 559, comma 3, c.p.c.;

**NOMINA**

Esperto Stimatore l'Arch. Stefano Sarti;

Custode Giudiziario il Dott. Giampaolo Gatti;

**DISPONE**

conferirsi incarico all'esperto stimatore e al custode giudiziario con modalità telematica

**ONERA**

l'esperto stimatore e il custode giudiziario di accettare l'incarico trasmettendo, entro 10 giorni dalla comunicazione del presente decreto, atto di giuramento e accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo disponibile sul sito del Tribunale, con avvertimento che il mancato deposito nel fascicolo telematico nel termine anzidetto sarà considerato rinuncia all'incarico, con conseguente immediata sostituzione.

**DISPONE**

che l'esperto stimatore ed il custode giudiziario oggi nominati si attengano nello svolgimento del loro incarico alle direttive contenute nella modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Roma con la denominazione "Compiti dell'esperto stimatore" e "Compiti del custode".

**AUTORIZZA**

l'esperto stimatore ed il custode giudiziario ad accedere al fascicolo dell'esecuzione e a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utile allo svolgimento del loro incarico;

**ORDINA**

alla Pubblica Amministrazione di fornire ogni più ampia collaborazione agli ausiliari del giudice al fine di garantire un celere e proficuo svolgimento della procedura;

**ASSEGNA**

All'**esperto stimatore** un acconto di **€ 1.000,00;**

Al **custode giudiziario** un acconto di **€ 1.000,00;**



Firmato Da: FERNANDO SCOLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 433f8d11435d22cdb5c743356b0b7aff16

che si pongono provvisoriamente a carico, quale spese rimborsabili in prededuzione ex art.2770 c.c.

- del creditore pignorante
- di_____;

Dispone che il custode giudiziario designato, accettato l'incarico, dia comunicazione (anche per estratto non autentico) del presente provvedimento ai creditori pignoranti, intervenuti, iscritti non intervenuti, al debitore esecutato ed agli eventuali comproprietari almeno 20 giorni prima dell'udienza di prima comparizione.

***

**AVVISA PER LA PARTE ESECUTATA**

- che 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 saranno comunicati presso la cancelleria;
- che – per le procedure introdotte dopo il 3 luglio 2016 - 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.
- che in base a quanto disposto dall'art.495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità e per una sola volta, di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese;
- che – per le procedure introdotte dopo il 28.02.2023 - non oltre dieci giorni prima dell'udienza fissata con il presente 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



Firmato Da: FERNANDO SCOLARO Emesso Da: CA DI FIRMA

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[1], con l'avvertenza che non saranno ammesse offerte per persona da nominare;

- che in base a quanto disposto dall'art.624-*bis* c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- che, ove non si sia già provveduto prima alla liberazione dell'immobile pignorato, è tenuta a partecipare all'udienza ex art. 569 c.p.c. come sopra fissata, per essere sentita in merito ai presupposti che legittimano l'emissione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c., come riscontrati dagli ausiliari;

**AVVISA I CREDITORI**

- che potrà essere concesso un termine non superiore a sessanta giorni (ovvero 45 per le procedure introdotte dopo il 28.02.2023 c.d. "Cartabia") per l'eventuale integrazione della documentazione prescritta dall'art.567, 2° comma, c.p.c. che sia risultata lacunosa o incompleta; **evidenzia che, in caso di pignoramento di beni indivisi, la predetta documentazione** - risalente almeno al ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento per accertare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli o eventuali vincoli ed oneri opponibili

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



Firmato Da: FERNANDO SCOLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 433f8d1435d22cdb5c74335560b7aff18

all'acquirente - **dovrà essere depositata entro 60 giorni dal deposito dell'istanza di vendita (ovvero entro 45 giorni dalla notifica dell'atto di pignoramento per le procedure "Cartabia") e dovrà riguardare tutti i comproprietari dei beni;**

- che potranno essere fatte osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e potranno essere depositatenote alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale nel rispetto di quanto previsto dall'art.173-*bis* disp.att.c.p.c.;
- che all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. – laddove la parte esecutata abbia richiesto la vendita diretta di uno o più lotti – potranno opporsi all'aggiudicazione ex art. 569 bis V comma c.p.c.;
- che – in caso di pignoramento di beni indivisi - possono richiedere la separazione in natura della quota spettante al debitore;
- che - ove non sia possibile la separazione della quota in natura del bene indiviso spettante al debitore - potràessere disposta la sua divisione in base a quanto disposto *** dagli artt.600 e 601 c.p.c. e dall'art.181 disp.att.c.p.c.;
- che potrà essere delegato un notaio o un avvocato ovvero un commercialista al compimento delle attività previste dal paragrafo 3-*bis,* della Sezione III, del Capo IV del Titolo II del Libro III del c.p.c.;
- che – in relazione alle esecuzioni iniziate dopo il 12 febbraio 2019 - non oltre trenta giorni prima dell'udienza suddetta, il creditore pignorante e i creditori già intervenuti ai sensi dell'articolo 499 sono tenuti a depositare un atto, sottoscritto personalmente dal creditore e previamente notificato al debitore esecutato, nel quale è indicato l'ammontare del residuo credito per cui si procede, comprensivo degli interessi maturati, del criterio di calcolo di quelli in corso di maturazione e delle spese sostenute fino all'udienza. In difetto, agli effetti della liquidazione della somma di cui al primo comma dell'articolo 495, il credito resta definitivamente fissato nell'importo indicato nell'atto di precetto o di intervento, maggiorato dei soli interessi al tasso legale e delle spese successive.

**AVVISA I COMPROPRIETARI**

Che all'udienza suddetta:

- potranno richiedere la separazione in natura della quota spettante al debitore;
- potranno manifestare la loro volontà di vedersi attribuita la quota del debitore



Firmato Da: FERNANDO SCOLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 433f8d1435d22odb5c7433560b7aff16

esecutato per un valore non inferiore al prezzo indicato dall'esperto stimatore nella perizia di stima.

In difetto, se il bene non è comodamente divisibile, il giudice, salvo che ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., procederà ai sensi ai sensi dell'art. 600 cod. proc. civ., alla divisione a norma del codice civile nell'ambito della quale potrà disporsi la vendita dell'intero bene, compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita, al netto delle spese comuni in prededuzione.

**Manda** alla Cancelleria per l'immediata comunicazione del presente provvedimento al creditore pignorante, ai creditori intervenuti ed a quelli iscritti non intervenuti, alla parte esecutata e, se diversa, alla parte debitrice, agli eventuali comproprietari dei beni pignorati ed agli ausiliari nominati.

**Autorizza il** creditore pignorante di provvedere alla notifica del presente provvedimento, anche in copia non autentica, al debitore esecutato, ai creditori iscritti ed ai sequestratari non intervenuti, e nell'ipotesi di espropriazione dei beni indivisi, ai comproprietari ed agli interessati.

Tribunale di Roma, 19/08/2025

*Il Giudice dell'esecuzione*

*Fernando Scolaro*



Firmato Da: FERNANDO SCOLARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4331fd1435d22cdb5c7433560b7eff16

## Verbale di sopralluogo presso l'immobile

TRIBUNALE CIVLE DI ROMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 1228/2024

ISEO SPV S.r.l. Vs ***

**VERBALE DI SOPRALLUOGO PRESSO L'IMMOBILE**

Il giorno 18 del mese di febbraio dell'anno 2026 io sottoscritto Arch. Stefano Sarti iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Roma, nominato Esperto Stimatore nella causa promossa da ISEO SPV S.r.l. contro *** *** mi sono recato presso l'immobile in Roma, Via del Fosso di Tor Pagnotta 77, piano 1.

Sul posto sono convenuti, oltre al sottoscritto esperto stimatore:

***

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE E CONFORMITA' CATASTALE:

CONFORME A PLANIMETRIA CATASTALE SALVO MODIFICHE IN CAMERA PER COSTRUZIONE TRAMEZZO E RIPOSTIGLIO

RILIEVO METRICO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

EFFETTUATO RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FINITURE E STATO DI CONSERVAZIONE:

MEDIO LIVELLO - CONSERVAZIONE SUFFICIENTE

Il sopralluogo è iniziato alle ore 10,30 e terminato alle ore 12,30

Il presente verbale letto accuratamente da tutte le parti viene sottoscritto dall' esperto stimatore e dalle parti presenti.

ESPERTO STIMATORE
Arch. Stefano Sarti

***