

**VERBALE DI SOPRALLUOGO**

\*\*\*.\*\*\*

**Tribunale Ordinario di Roma**

**Procedura Esecutiva RGE n. 1185/2021**

**G.d.E. Dott.ssa Rosanna G Bisceglie**

**Creditore Procedente: Banca Nazionale del Lavoro Spa**

**Debitori: sig [redacted] e sig.ra [redacted]**

\*\*\*.\*\*\*

Il giorno 10 (dieci ) del mese di maggio dell'anno 2024 alle ore

9,15 ..... in Roma, Via del Rosmarino n. 52, sono presenti:

-il Notaio Gabriella Pasquino nella qualità di Custode Giudiziario del  
compendio pignorato;

-Il CTU ing Paolo D'Amanzo;

- L'ESECUTATA SIG.RA [redacted] .....

[redacted] ed il foglio delle .....

[redacted] figure [redacted] .....

[redacted] che ammonta alle cc 9,30,

e lo stesso di valore di cc .....

Milione -

I debitori eseguitati, sono stati avvertiti dal Custode:

- la sig.ra [redacted] mediante pec inviata il 18 aprile 2024

all'avvocato [redacted] all'indirizzo

[redacted] @ordineavvocatiroma.org il quale, in data 23

aprile 2024, per conto della debitrice ha confermato la

disponibilità della stessa per la data concordata;

- il sig. ██████████ mediante raccomandata n. ██████████ inviata il 23 aprile u.s. che, da un controllo sul sito di Poste Italiane, risulta consegnata in data 24 aprile 2024.

L'accesso odierno è finalizzato ad effettuare da parte del Custode Giudiziario il sopralluogo presso gli immobili siti in Roma (RM), Via del Rosmarino n. 52, censiti al NCEU di Roma al foglio 1110, particella 2292: sub 2 e sub 3 graffiati, z.c. 6, cat A/7, classe 5, vani 3,5, rc Euro 614,58 (appartamento e corte); e sub 4, z.c.6, cat C/6, classe 12, mq. 44, rc euro 177,25 (locale garage); oggetto della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe.

Il Custode, così come previsto dall'ordinanza di nomina del 2 aprile 2024, provvede a mettere a conoscenza l'occupante e/o debitore delle seguenti circostanze: *“egli, in forza della procedura esecutiva, è divenuto “mero detentore” dell'unità immobiliare pignorata; che, se non consentirà, il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso; che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art.495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita”.*

Con l'odierno sopralluogo il Custode, nello specificare anche le altre attività oggetto della Custodia, precisa che, per il corretto svolgimento del suo incarico ed anche al fine di tutelare la dignità e la riservatezza di tutti i soggetti (debitori e occupanti), è richiesta la massima collaborazione da parte degli occupanti stessi, con

ASTE GIUDIZIARIE®  
l'avvertenza che anche il minimo impedimento verrà evidenziato al  
Giudice dell'Esecuzione al fine di prendere i necessari provvedimenti  
a tutela della procedura.

A questo punto il Custode prende atto che:

- l'immobile (appartamento e corte) è occupato da le stesse  
esecutrice e del foglio [redacted]

(conduttore - debitore esecutato) in assenza/in forza di regolare  
contratto di locazione stipulato in data \_\_\_\_\_ e  
registrato in data \_\_\_\_\_, di cui si esibisce/ non si  
esibisce copia.

Il Signor \_\_\_\_\_ in merito al  
rapporto di locazione in corso dichiara quanto segue:

- il locale garage è occupato dal Signor A esecutato

come info

(conduttore - debitore esecutato) in assenza/in forza di  
regolare contratto di locazione stipulato in data \_\_\_\_\_  
e registrato in data \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, di cui si esibisce/ non si esibisce  
copia.  
Il Signor \_\_\_\_\_ in merito al  
rapporto di locazione in corso dichiara quanto segue:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Il Custode concorda con l'occupante l'immobile Signor A  
\_\_\_\_\_ che il UNEN di ogni  
settimana egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della  
procedura.

Il Custode comunica che da questo mese le modalità di  
pagamento del canone di locazione dovranno essere le seguenti:  
-versamento del canone mensile come da istruzioni contenute nel  
modulo predisposto dal Tribunale di Roma (che si consegna), da  
versare entro il giorno 5 del mese.  
Copia del bonifico dovrà essere inviata a mezzo mail all'A.N.V.I. -  
Associazione Notarile per le Vendite all'Incanto -  
anvi@notariato.it

I predetti immobili risultano WON essere siti in un Condominio e  
l'Amministratore è Il Sig. \_\_\_\_\_  
con studio in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

In merito alle condizioni dell'immobile il Custode rileva quanto  
segue:

LE CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

MISULTANO BUONE, con  
INFISSI DI ECCELLENTE MANUTENZIONE  
e FATURA

Le parti rilevano quanto segue:

IL CW NELLA COTE L'IMMOBILE  
RISULTA DIFFONDE DALLE  
PLANIMETRI E CATASTALI -  
AL SECONDO PIANO, IN PARTICOLARE,  
VI È UN BAGNO COMPLETO DI  
WC e BIDET - NEL GARAGE, VI È  
UN ALTRO BAGNO CON FINESTRA ED  
UN VANO.

Il sottoscritto custode informa che l'udienza fissata ex art.569  
c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita è prevista per il  
giorno 11 settembre 2024 alle ore 11.30.

Il sottoscritto Notaio consegna :

decreto di nomina nonché informativa per la parte esecutata, i

quali dichiarano di averlo ricevuto;

inoltre:

1) ai debitori o ai comproprietari non debitori apposito modello informativo scaricabile dal sito del Tribunale di Roma (sez modulistica).

Alle ore 10,00, completate le operazioni di sopralluogo, viene chiuso il presente verbale la cui copia viene inviata tramite mail/pec all'indirizzo

 @ QADINE AVVOCATI ROMA.ORG

Roma, 10 maggio 2024

Il Custode

Il C.T.U

Debitore esecutato

~~Occupante~~







**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**SETTORE CIVILE - SEZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G.E.I. n 1185/2021 G.E. DOTT.ssa Rosanna G. Bisceglie**

**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 **11 SETTEMBRE 2024 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 precedente 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 presente decreto ex art. 569 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 32 N 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<sup>1</sup>;
- 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 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

<sup>1</sup> Es: anno 2023 pratica 1805 lotto 001 cauzione Mario Rossi

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 PROPRIETARI (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 \_\_\_\_\_

Per ricevuta, Roma 10 maggio 2024 \_\_\_\_\_