

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA FEDERICA D'AMBROSIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1291/2024

VERBALE D'ACCESSO IMMOBILE

L'anno 2025 il giorno 13 del mese di maggio, alle ore 15,00, io sottoscritto avvocato Michele Miraglia, con studio in Roma (RM), Via Virginio Jacoucci n. 8, nominato Custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare n. 1291/2024 R.G.E. del Tribunale di Roma, G.E. titolare Dott.ssa Federica D'Ambrosio, con provvedimento del Giudice del 05 febbraio 2025, mi sono recato - con l'ausilio del Geom. Maurizio Zaccardini, con studio in Roma (RM), Via Bernardo Pasquini n. 159, esperto stimatore nominato con precedente provvedimento del 05 febbraio 2025 - per adempiere alle operazioni peritali di cui in incarico, in Roma (RM), Via Monte Resegone n. 60, per accedere nuovamente nel compendio immobiliare pignorato dopo l'accesso effettuato in data 20 marzo 2025 al quale è stato impossibilitato a partecipare il Geom. Maurizio Zaccardini.

All'interno del compendio pignorato, alla presenza dell'esperto stimatore, Geom. Maurizio Zaccardini, ho rinvenuto la presenza:

X di Sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted]
[redacted], codice fiscale [redacted]
residente in Roma (RM), [redacted],
[redacted], identificato a mezzo di carta di identità
n. [redacted], emessa il [redacted] dal Ministero
dell'Interno, con scadenza al [redacted], il quale
dichiara di essere titolare della seguente indirizzo
di mail ordinaria: [redacted]
e della seguente utenza telefonica: [redacted];

☐ nonché [redacted]

Ho reso edotto nuovamente il soggetto rinvenuto nel compendio immobiliare pignorato dei poteri e delle funzioni conferitimi, rilasciando al medesimo la copia del provvedimento del 05 febbraio 2025 del Giudice dell'Esecuzione, con fissazione dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.* al giorno 17 settembre 2025 ore 11,30, che mi è stata sottoscritta per ricevuta dai riceventi.

Ho, altresì, reso edotto il soggetto rinvenuto nel compendio immobiliare pignorato della data del giorno 17 settembre 2025 ore 11,30, fissata per l'udienza di audizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti, nonché per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita, facendo altresì presente:

- che il debitore esecutato, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" del compendio immobiliare pignorato;
- che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del Custode;
- che - se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore e del Custode ed alle visite dei potenziali offerenti ovvero qualora il compendio immobiliare non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in buono stato di conservazione ovvero siano violati gli obblighi sulla stessa incombenti (a titolo solo esemplificativo: rendiconto trimestrale, ordinaria manutenzione, riparazione danni, eccetera) - potrà essere disposta l'immediata liberazione del bene;
- che, all'esito della liberazione, i beni mobili non ritirati nel termine saranno smaltiti o distrutti;
- che è ancora possibile evitare la vendita e che, a tal fine, il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori eventualmente intervenuti i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione che il debitore esecutato può visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Roma;

Via recapito telefonico n. in
forza di contratto di comodato gratuito redatto in data 12/09/2024 registrato a
Roma 3 Settebagni (TIQ) in data 03/10/2024 al n.
000917 - serie 3x.

☐ è occupato dal Sig. nato a
il, residente in, alla
Via

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione
dell'immobile pignorato, ho richiesto alla persona rinvenuta se il compendio pignorato
necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto:

L'immobile non necessita di opere di urgente manutenzione.

Ho, altresì, richiesto alla persona rinvenuta il nominativo ed i recapiti dell'Amministratore del
Condominio e questi mi ha risposto:

Le spese comuni sono ancora gestite dall'Ater.

Ho ammonito il debitore esecutato e le persone rinvenute del dovere di tempestiva informazione gravante su di loro nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandoli a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G.E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ispezionato il compendio pignorato per verificarne, insieme all'esperto stimatore, le condizioni attuali si è potuto rilevare che:

L'esperto stimatore ha proceduto al rilievo metrico e fotografico del bene, riservandosi ogni valutazione circa la corrispondenza dello stato dei luoghi alla documentazione edilizia e catastale e seguito dal sopralluogo completo di perizia. L'immobile appare in discreto stato di manutenzione.

Ho invitato alla massima collaborazione, ammonendo le persone rinvenute sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato e sugli altri soggetti, risultando espresso dovere del sottoscritto Custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti di tali soggetti 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.

Essendo le ore 15,40 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale viene chiuso e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, sottoscritto dagli intervenuti.

L.C.

(Sig. [redacted])

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(L'Esperto Stimatore Geom. Maurizio Zaccardini)

(Il Custode Giudiziario Avv. Michele Miraglia)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE IV CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL GIUDICE DELL ' ESECUZIONE

- vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura,
- preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art.567, 2° comma, c.p.c.
- visti gli artt.569 e/o 600 e ss. c.p.c.

F I S S A

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 cpc (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 17.9.2025 alle ore 11.30

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 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 Maurizio Zaccardini

Custode Giudiziario l'Avv. Michele Miraglia

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 € 900,00

Al custode giudiziario un acconto di € 900,00

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

- del creditore pignorante
- di _____;

Rev. novembre 2023

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 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 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, 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



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



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 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 proprietari dei beni;**
- che potranno essere fatte osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e potranno essere depositate note 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 - potrà essere 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 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 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 in- divisi, ai comproprietari ed agli interessati.

Roma, 05/02/2025

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Federica d'Ambrosio

Per ricevuta e notifica
a mani,

Roma, 13/05/2025