

TRIBUNALE DI ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE

SEZ. IV CIVILE
R.G.E. 1556/2019

ASTE
GIUDIZIARIE

VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI DEL 9/1/24

Alle ore 16,45 presso l'immobile sito
in Roma via Giordano Riforma n° 3
sono presenti l'arch. Andrea Bonetti
e la Sig.ra [REDACTED]. È stato eseguito

il rilievo grafico e fotografico di
alcune porzioni del villosino, parte del
piano 51 e terra. Alle ore 17,30
vengono concluse le operazioni
peritali.

L.C.S.

[REDACTED]
Andrea Bonetti

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

DI ACCESSO AL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

PER PRIMO SOPRALLUOGO ESPERTO ESTIMATORE

Proc. Esec. R.G.E.I. n. 1556/2019, pendente presso il Tribunale di Roma, Sez. IV civ. E.I., Giudice dott.ssa Bianca Maria Ferramosca.

Il giorno 25 maggio 2023, alle ore 12:30, presso il compendio immobiliare pignorato di cui alla procedura in epigrafe, sito in Roma, località Santa Cornelia o Monte Oliviero, con accesso da Via Gardone Riviera, e precisamente :

1) appartamento al piano terra e primo, distinto con il numero interno due, con accesso dal civico n. 3 di detta via, composto di complessivi 4,5 vani catastali, per una superficie di circa mq 85; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 56, particella 754, sub. 2, graffata con particella 754, sub. 4, cat. A/3, cl. 1, r.c. € 546,15;

2) locale garage al primo piano seminterrato, con accesso dal civico n. 5 di detta via, di circa mq 33; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 56, particella 754, sub. 501, cat. C/6, cl. 11, mq 52, r.c. € 179,93;

sono presenti:

- il Not. Elisa Puglielli, Custode Giudiziario;
- l'Arch. Andrea Rossetti, Esperto Estimatore;

la Sig.ra _____, identificata con documento
CARTA D'IDENTITA' (v. fotocopia) _____, n. _____,
rilasciato il _____ da _____,
con scadenza al _____ (debitrice eseguita);

[- il Sig. _____, identificato con documento
_____, n. _____,
rilasciato il _____ da _____,
con scadenza al _____ (debitore eseguito).]

Altri soggetti occupanti l'immobile, ma non presenti:

- il Sig. _____, nato a _____ il _____;
- la Sig.ra _____, nata a _____ il _____.

Le parti, in contraddittorio tra di loro, procedono alla formale immissione del Custode Giudiziario nel possesso degli immobili suddetti, di cui gli esecutati rimangono temporaneamente meri detentori.

Si procede, pertanto, alla ricognizione dei locali rilevando quanto segue.

L'Esperto estimatore rappresenta che:

LO STATO DEI LUOGHI RILEVA CHE IL C/6 È STATO ABUSIVAMENTE TRASFORMATO
IN ABITATIVO
NON C'È NESSUN GARAGE

Stato dei luoghi ed eventuali danni riscontrati:

IN BUONO STATO MANUTENTIVO - NESSUN DANNO

Pertinenze:

AREA ESTERNA (è una villette unifamiliare indipendente)

Lavori urgenti da effettuare:

NO

Dati Amministrazione condominiale:

NON C'È CONDOMINIO - NO CONSORZIO

Oneri condominiali ordinari:

Oneri condominiali straordinari:

Lavori deliberati:

Controversie in corso:

CAUSA (FNO AL 2° GRADO CON SENTENZA RECENTE DELLA CORTE
DI APPELLO NON IMPUGNATA PER ORA) CONTRO LA BANCA PER INTERESSI
~~FORNITI~~ USURARI

Altre osservazioni:

La Signora [redacted] consegna copia dell'atto di compravendita e di mutuo.
Si dichiara che sia lei che il signor [redacted] sono sempre stati
di stato civile libero e che il signor [redacted] è deceduto il
[redacted] è deceduto il
[redacted] chiamato all'eredità ed il figlio di [redacted] che pare intendesse
rinunciare all'eredità ed in tal caso, come chiamato in subordine, il
fratello con il quale la signora non ha contatti. I genitori di [redacted]
sono deceduti.

Dato atto di quanto sopra, il Custode viene formalmente immesso nel possesso degli immobili in questione.

I detentori si obbligano ad avvertire il Custode anzidetto di qualsivoglia problematica afferente gli immobili e le pertinenze, rendendosi disponibili a far accedere il Custode, eventuali delegati dello stesso, l'Esperto e i successivi interessati all'acquisto, previo avviso - anche telefonico - di almeno 24 ore.

Si preavvertono gli anzidetti detentori che l'inottemperanza alle disposizioni suddette sarà immediatamente segnalata al Giudice dell'esecuzione, che provvederà ad emanare i provvedimenti del caso e che potrà disporre, altresì, l'immediato rilascio dei locali da parte degli occupanti.

Il Custode, infine, ricorda ai detentori che l'udienza ex artt. 569, 600 e ss. c.p.c. è stata fissata per il giorno 26 settembre 2023, alle ore 10:20, presso la nota sede del Tribunale di Roma, il cui provvedimento è agli atti della procedura in cui gli esecutati, ad oggi, non risultano essere costituiti.

Viene, infine, consegnato in copia il seguente documento ai detentori, i quali con la sottoscrizione del presente verbale dichiarano di averlo ricevuto:

- modulo informativa esecutato/occupante.

Verbale chiuso alle ore 13,00.

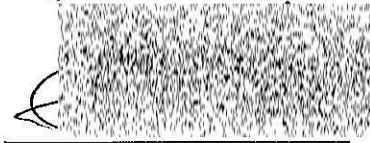
Letto, confermato e sottoscritto.



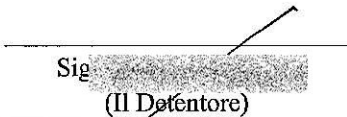
Not. Elisa Puglielli
(Il Custode Giudiziario)



Arch. Andrea Rossetti
(L'Esperto Estimatore)



Sig.ra
(La Detentrica)



Sig
(Il Defentore)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SETTORE CIVILE - SEZIONE IMMOBILIARE
R.G.E.I. n. 1556/2019 - G.E. DOTT.SSA BIANCA MARIA FERRAMOSCA

INFORMATIVA PER LA PARTE ESECUTATA

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 **26 settembre 2023**, ore **10:20**, 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 n. 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.
- Avvenuta l'aggiudicazione la liberazione potrà essere richiesta dall'aggiudicatario, il quale – all'atto del pagamento del saldo prezzo potrà, altresì, fare istanza per l'attuazione del decreto di trasferimento a cura del Custode – a spese della procedura - decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, emesso privo della apposita disciplina dell'attuazione ex art. 560 c.p.c. potrà essere eseguito esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.
- 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

(Rev. 25/06/2020)

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).
- Qualora la parte eseguita 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 eseguita 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 eseguita 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 eseguita saranno comunicati presso la cancelleria. Da ciò consegue che, in assenza di elezione di domicilio, di tali 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.

(Rev. 25/06/2020)

- 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 seguenti modalità: **mediante bonifico bancario sul conto corrente dedicato, intestato al Tribunale di Roma, IBAN IT 75 N 08327 03399 000 000 310201 (BCC di Roma), INDICANDO OBBLIGATORIAMENTE NELLA CAUSALE "anno 2019 pratica 1556 versamento [canone di locazione o indennità di occupazione] con [nome e cognome occupante o denominazione sociale] Lotto 001 Roberto Palladino e Laura Villa", onde evitare che il bonifico non venga accreditato.**
- 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 provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali ed 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.

Not. Elisa Puglielli
Il Custode Giudiziario

ASTE
GIUDIZIARIE



Per ricevuta, Roma li 25 maggio 2023

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

ASTE
GIUDIZIARIE