

## VERBALE DI ACCESSO

Procedura Esecutiva R.G.E. 224/2021 G.E. Dott.ssa Iappelli

Custode Dott. Paolo Ragosta

=0=

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'anno 2022, il giorno 7 del mese di giugno, alle ore 11:30, io sottoscritto Paolo Ragosta, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva u. 224/2021 R.G.E. del Tribunale di Roma, promossa dalla \*\*\*\*\* (creditore procedente) nei confronti dei Sigg.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Miriam Iappelli del 21/03/2022, mi sono recato all'indirizzo ove risultano ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, in Roma, loc. Dragona, Via Caiolo n. 204. Unitamente allo scrivente è presente l'Arch. Francesca Molin-Zan, esperto stimatore nominato dal Giudice.

Si precisa che l'atto di pignoramento di cui alla presente procedura ha ad oggetto il seguente bene:

- appartamento sito nel Comune di Roma, Via Caiolo n. 204/D, piano t-a - S1, interno 2, identificato al NCEU del Comune di Roma al foglio 1103, part. 2960, sub. 7, cat. A/2;
- autorimessa sita nel Comune di Roma, Caiolo n. 204/D, pianto T, intero 2, identificata al NCEU del Comune di Roma al foglio 1103, part. 2960, sub. 6, cat. C/6.

Sono presenti il fig. \*\*\*\*\* identificato con carte di identità  
\*\*\*\*\* in corso di validità che dichiara di abitare con  
la moglie e u. 3 figli  
\*\*\*\*\*

All'interno del compendio pignorato si è rinvenuta la presenza di: porte auto esterne separate,  
cucina con balcone, bagno; al piano superiore esiste un  
soppalco con n. 2 stanze da letto; al piano sottogosti ~~esiste~~ a  
sans n. 2 camere con un bagno e piccole intercapedine.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ho reso edotti i presenti dei poteri e delle funzioni conferitimi.

Ho altresì, reso edotti i presenti che:

- è ancora possibile evitare la vendita;
- a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore precedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione che può visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Roma;
- è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura;

- in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentire la visita;
- in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile che, in ogni caso, sarà verosimilmente disposta in sede di ordine di vendita.

Il custode consegna al Sig. \_\_\_\_\_ l' informativa predisposta dal Tribunale di Roma con tutte le informazioni riguardanti il debitore/occupante; una copia l' informativa viene sottoscritta per conoscenza ed allega al presente verbale.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho richiesto al Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ se il compendio pignorato necessita di opere di urgente manutenzione ed è stato risposto che: non esistono opere urgenti di manutenzione.

\_\_\_\_\_

Ho ammonito il Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ del dovere di tempestiva informazione gravante su di lui nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G.E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato per verificarne le condizioni attuali, unitamente all'esperto nominato, che procede ai rilievi del caso, anche fotografici. Circa lo stato dei luoghi si rileva che: esistono notevoli differenze tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, come meglio sarà dettagliato nelle relazioni peritali.

\_\_\_\_\_

Ho, altresì, informato il Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli. \*\*\*\*\*

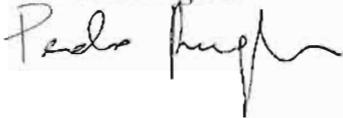
Ho invitato, pertanto, il Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ alla massima collaborazione, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato, risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene. \*\*\*\*\*

Ho chiesto al Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ informazioni circa il nominativo ed i recapiti dell'Amministratore del condominio, nonché circa eventuali pendenze ed è stato risposto che: non esiste condominio

Il Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ dichiara nelle da dichiarare.

Essendo le ore 12:15 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.

Dott. Paolo Ragosta



Arch. Francesca Molin-Zan





TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SETTORE CIVILE - SEZIONE IMMOBILIARE  
R.G.E.I. n. 226/21 G.E. DOTT. (APPELLI)



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 ausiliario 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 .....ore.....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.
- 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 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).
- Qualora la parte esegutata intenda definire transattivamente la propria posizione debitoria, la relativa trattativa, per i motivi sopra illustrati, è opportuno che sia avviata il più presto possibile contutti 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 esegutata 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 sopra indicato) 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 esegutata 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 esegutata saranno comunicati presso la cancelleria. Da ciò consegue che, in assenza di elezione di domicilio, di tali avvisi la parte esegutata 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 seguenti modalità: ...
- 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.

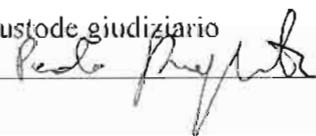
#### INFORMATIVA PER GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI (NON ESECUTATI)

- 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.

Il custode giudiziario



Per ricevuta, Roma ...

7 giugno 2020

\*\*\*\*\*