

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE 440/2022

Giudice dell'Esecuzione: Drssa Stefania Merola

Promossa da :

Contro:

Sig.

VERBALE di IMMISSIONE nel POSSESSO

Il giorno 05 novembre 2024 alle ore 10:00 presso L'immobile sito in Roma, in Piazza dell'Alberone n.10 di proprietà del sig.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:

al foglio 898, particella 90, sub 11, interno 10, piano 3, categoria A/3;

sono presenti :

- La Dott.ssa Marika Christopulos con studio in Roma Via Paolo Emilio n.26 - Tel. , nella sua qualità di custode giudiziario nominato in data 07/10/2024 dal G.E. Dott.ssa Stefania Merola nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E.n. 440/2022 promossa nei confronti del sig. , proprietario del 1/1 del suddetto immobile;

- L' Arch. Stefano Sarti con studio in Roma Via Pietro Mascagni 134 - Tel. 0645493463, nella sua qualità di C.T.U.. nominato in data 07/10/2024 dal G.E. Dott.ssa Stefania Merola nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E.n. 440/2022 promossa nei confronti del sig. , proprietario del 1/1 del suddetto immobile;

Il sig. nato a
il , identificato a mezzo
C.I.E. N. residente in
tel.
email.....n.q. di debitore esecutato

Il nato a
il identificato a mezzo
N. residente in
tel.
email n.q. di

Il sig. /la signora nato/a a
il identificato a mezzo
N. residente in
tel. email
pec n.q. di conduttore dell'immobile ;

Altri soggetti presenti:

Sig.
Sig.
Sig.
Sig.

Altri soggetti occupanti l'immobile:

Sig. (figlio del debitore esecutato)
Sig.
Sig.

Le parti, in contraddittorio tra di loro, procedono alla formale immissione del custode nel possesso dell'immobile suddetto.

Si procede, pertanto, alla ricognizione dell'immobile rilevando quanto segue :

- Stato dei luoghi ed eventuali danni riscontrati:

Immobile

L'immobile si presenta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale e gli atti ed in normale stato di conservazione.

Composto da disimpegno, tre camere, 1 bagno, cucina abitabile e ripostiglio.

Presenti due balconcini con affaccio su strada esterna.

Pertinenze

No

- Lavori urgenti da effettuare

Sono da effettuare lavori di manutenzione ordinaria in particolare per quanto riguarda gli impianti e gli infissi.

- Canoni /indennità di occupazione corrisposti dal

a.....

- Dati Amministrazione condominiale

Mi viene dichiarato che l'immobile pignorato è parte di un condominio amministrato

da Rag. recapito telefonico

email

-Oneri condominiali ordinari

condominio ^{mensile} ~~bimestrale~~ ordinario € 56,50

ASTE
GIUDIZIARIE

- Oneri condominiali straordinari

No.

ASTE
GIUDIZIARIE

- Lavori deliberati

No.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- Controversie in corso

No.

ASTE
GIUDIZIARIE

Altre osservazioni

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

1) **ACCERTAMENTO DEL SOGGETTO CHE HA IL GODIMENTO DEL COMPENDIO PIGNORATO**

ASTE
GIUDIZIARIE

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile il sig. [REDACTED] dichiara che lo stesso attualmente si trova:

a) Nel possesso del debitore esecutato:

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED] e di suo figlio sig. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

b) Nel godimento del _____

_____ recapito telefonico _____ nella qualità di conduttore

in virtù di contratto di _____

redatto in data _____ registrato presso _____

_____ in data _____ al n. _____ di _____

durata _____

avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento (13/12/2021) e quindi opponibile alla procedura.

Di cui viene rilasciata copia;

Essendo oggetto di pignoramento altresì i frutti derivanti dal suddetto immobile, **il canone di locazione/ indennità di occupazione deve essere dal conduttore versato** nei termini indicati in contratto mediante bonifico bancario **sul conto corrente BCC di Roma del Tribunale di Roma** come da istruzioni allegate.

In difetto, sarò costretto a segnalare l'inadempimento al giudice dell'esecuzione per l'assunzione dei provvedimenti opportuni.

c) Occupato senza titolo da _____

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, IMU, TASI, etc.)

L'occupante senza titolo del compendio immobiliare pignorato viene da me avvisato che:

- Tale sua condizione sarà prontamente segnalata al Giudice dell'esecuzione;

Dato atto di quanto sopra il custode viene formalmente immesso nel possesso dell'immobile in questione.

OBBLIGHI DELL'ESECUTATO

Ho reso edotto e avvisato i sig.ri 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 deve versare 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 le somme a qualsiasi titolo dovuto al debitore esecutato dalla data del pignoramento e che nel caso di morosità prolungata per più di due mesi il custode dovrà darne comunicazione al Giudice per i provvedimenti del caso;
- 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, ove non già disposta, l'immediata liberazione del bene nei confronti della parte esecutata o dell'occupante senza titolo;

TUTELA DELL'ESECUTATO

A tal riguardo si fa presente 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..

Il detentore si obbliga ad avvertire il custode anzidetto di qualsivoglia problematica afferente l'immobile e le sue pertinenze, rendendosi disponibile a far accedere il custode, eventuali delegati dello stesso, il CTU e gli interessati all'acquisto, previo avviso – anche telefonico – di almeno 24 ore.

Si preavverte l'anzidetto detentore 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 dell'occupante.

Si avvisa, inoltre, che, ai sensi dell'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione, il debitore può chiedere di sostituire all'immobile pignorato una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante ed a quelli intervenuti, comprensiva di interessi e spese, oltre quelle di esecuzione.

Si consegnano al sig./la sig.ra ... [redacted]

il/la/i quale/i con la sottoscrizione del presente verbale dichiara/no di averli ricevuti, in copia:

- Il Decreto del 07/10/2024 di nomina custode giudiziario del compendio pignorato e di fissazione dell'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al giorno 31 marzo 2025 alle ore 10,30;
- Modulo informativa esecutato;

Il presente verbale viene chiuso alle ore 10:50 e previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti gli intervenuti.

Il Custode

Dott.ssa Marika Christopulos

Marika Christopulos

L'Esperto Stimatore

Arch. Stefano Sarti

Stefano Sarti

Il detentore

[redacted]



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SETTORE CIVILE - SEZIONE IMMOBILIARE
R.G.E.I. n.440/2022 G.E. DOTT.SSA STEFANIA MEROLA

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 **31 marzo 2025** ore **10.30** 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 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 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.
- 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 eseguita 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 eseguita, 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 eseguita 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 eseguita 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 eseguita 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

Anna Cristofoli

Per ricevuta, Roma 05/11/2024



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.



FISSA



per l'audizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti e per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita ovvero – in caso di pignoramento di beni indivisi – per i provvedimenti di cui agli artt. 600 e 601 cpc

udienza per il giorno **31 MARZO 2025 ore 10,30**



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 sprossessato 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;

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.

NOMINA

Esperto Stimatore l'Arch. Stefano Sarti



Custode Giudiziario la Dr.ssa Marika Christopulos



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 oltre oneri

Al custode giudiziario un acconto di € 1.000,00 oltre oneri

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

- del creditore pignorante e del creditore intervenuto

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 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 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 e dovrà riguardare tutti i comproprietari 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 - 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 c.p.c., 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 indivisi, ai comproprietari ed agli interessati.

Roma, 7 ottobre 2024

Il Giudice dell'esecuzione

dr.ssa Stefania Merola

Per ricevuta

Roma li 05/11/2024.