

L'anno duemilaventicinque, il giorno 21 luglio, alle ore 15:30, io sottoscritto, Avv. Rosita Vallone, con Studio in Roma in Via Paraguay n. 5, nominato Custode Giudiziario nella Procedura Esecutiva Immobiliare R. G. E. n. 517/2024 e 657/2024 riunite del Tribunale Civile di Roma, promossa da [***] con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Miriam Iappelli del 03/04/2025, mi sono recata in Roma, Via via Sisto IV n. 151, sc. B int. 1, per visionare il compendio immobiliare pignorato, unitamente all'esperto nominato arch. Riccardo Russo, ivi situato, avendo dato preavviso di questo mio accesso mediante raccomandata n. [***] del 3/7/2025 e RC [***] del 3/7/2025.

E' presente l'arch. Riccardo Russo, con studio in Roma, Via [***], nominato esperto ai sensi dell'art. 568 c.p.c., come in atti, il quale
 HA ESEGUITO LE LEVI METRICHE E FOTOGRAFICHE

Sono altresì presenti:

- per il creditore procedente: NESSUNO
- per il debitore esecutato: NESSUNO

All'interno del compendio pignorato, ho rinvenuto la presenza del Sig. [***]

nato a [***] il [***], residente in [***], alla Via [***] identificato a mezzo [***] n. [***] rilasciata da [***] il [***] scad. [***] Tel. [***]

Ho reso edotto il Sig.: [***]

dei poteri e delle funzioni conferitimi, rilasciando al medesimo copia del provvedimento di sostituzione del custode e nomina dell'esperto nonché di fissazione dell'udienza di comparizione

ASTE GIUDIZIARIE

delle parti per l'autorizzazione alla vendita per il **15/10/2025 ore 10:45**, emesso dal Tribunale di Roma, Sig. G.E. dott.ssa Miriam Iappelli

Ho altresì, reso edotto il Sig..... delle modalità con le quali la vendita avrà svolgimento, comunicando:

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori 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;
- che 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;
- che è fatto divieto di dare in locazione gli immobili pignorati, se non previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione;
- che in ogni caso colui/coloro che occupa gli immobili non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del Custode e dell'Esperto;
- che nei giorni preventivamente concordati con il Custode l'occupante/i deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita;
- che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il Giudice può disporre l'immediata liberazione degli immobili;
- 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 cpc non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;
- che – per le procedure introdotte dopo il 28.02.2023 - non oltre dieci giorni prima dell'udienza fissata con il 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'offerente;

Ho, quindi, chiesto di precisare a: chi occupi ovvero abbia realmente la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è nel,

A) possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta da

B) possesso e/o detenzione del sig. nato a il, residente in, alla Via..... recapito telefonico n.in forza di contratto di redatto in data registrato a

C) nel possesso e/o detenzione del sig. nato a il, residente in, alla Via..... recapito telefonico n. il quale non esibisce alcun contratto giustificativo della sua presenza nel compendio pignorato.

Ho, quindi, reso edotto i presenti che eventuale occupante sine titulo del compendio immobiliare pignorato sarà segnalato al Giudice dell'Esecuzione, invitandolo nel contempo a giustificare il possesso del compendio pignorato con obbligo di far pervenire al Custode, entro cinque giorni da oggi, copia del relativo contratto ove esistente e che, qualora lo stesso non sarà esistente, ovvero non sarà opponibile alla Procedura, si procederà alla liberazione immediata dell'immobile.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione degli immobili pignorati ho richiesto al sig. se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto: Altro:.....

ASTE GIUDIZIARIE ***

Ho ammonito: del dovere di tempestiva informazione gravante su chi occupi nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattare il sottoscritto, al fine di consentire di segnalare detta situazione al Sig. G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato per verificarne, la rispondenza alla espletanda CTU rispetto alle condizioni attuali ed ho potuto accertare:

L'IMPIANTO ELETTRICO NON È ANCORA, LE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE SONO PESSIME, NOTEVOLI FENOMENI DI CONDENSA IN TUTTO L'APPARTAMENTO, L'IMMOBILE È PARZIALMENTE DIFFINE USUFRUTTO (DEI PIANI RESIDUE IN RETI) -

Ho informato il sig.re. che vi saranno ulteriori accessi all'immobile pignorato da parte del custode per la verifica dello stato del compendio immobiliare pignorato e per consentire agli addetti della società Aste Giudiziarie S.p.A. di realizzare il virtual tour 360° dell'immobile pignorato e, a tal fine ho acquisito la disponibilità del sig.re.....ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni di.....

Ho, altresì, informato: che gli immobili pignorati potranno essere visitati da eventuali acquirenti e che il sottoscritto Custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho, quindi, acquisito la disponibilità del ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni di

Ho invitato, pertanto, 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 dei debitori 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.

Il sig.

dichiara: DI PAGARE UNA INDENNITÀ DI € 120,00 AL MESE AL SIG. ***

DICHIARA DI ESSERE DISPONIBILE ^{MINIMALE} € 800,00 ***

DICHIARA DI NON ESSERE IN POSSESSO DELL'APE, NÈ DELLA CERTIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI ELETTRICI, GAS E A CAVA.

Osservazioni del

custode: L'APPARTAMENTO RISULTA OCCUPATO RATALE NON PRESENTE IN SEDE DI ACCESSO, DICHIARANDOSI DISPONIBILE, A SEGUITO DI CONVERSAZIONE TELEFONICA A VERSARE DELLA PROCEDURA LA SOMMA DI € 800,00 MENSILE A TITOLO DI INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE, DELLA CIFRA ERA STATA CONCORDATA TRA LE PARTI IN SEDE DI SOTTOSCRIZIONE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE

DEL 2017 -

Essendo le ore 17:00 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale che si compone di fasciate tre e della quarta fin qui, oltre ai seguenti allegati: viene chiuso, letto confermato e sottoscritto dagli intervenuti.

Il Custode Giudiziario
Avv. Rosita Vallone

L'esperto
Arch. Riccardo Russo

Rosita Vallone

Riccardo Russo

del sistema del se pendio erano presenti i
si f. n. ASTE GIUDIZIARIE®



L'anno duemilaventicinque, il giorno 15 settembre, alle ore 11,30, io sottoscritto, Avv. Rosita Vallone, con Studio in Roma in Via Paraguay n. 5, nominato Custode Giudiziario nella Procedura Esecutiva Immobiliare R. G. E. n. 517/2024 e 657/2024 riunite del Tribunale Civile di Roma, promossa da signora TICINO SPV SRL, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Miriam Iappelli del 03/04/2025, mi sono recata in Roma, Via via Sisto IV n. 151, sc. B int. 1, per visionare il compendio immobiliare pignorato, unitamente all'esperto nominato arch. Riccardo Russo, ivi situato, avendo concordato questo mio accesso con l'occupante.

E' presente l'arch. Riccardo Russo, con studio in Roma, Via P. R. A. PERIN DEL VEGA 4, nominato esperto ai sensi dell'art. 568 c.p.c., come in atti, il quale HA VERIFICATO, UNITAMENTE AL CUSTODE, LO STATO DEI LUOGHI

Sono altresì presenti:

- per il creditore procedente: NESSUNO
- per il debitore esecutato: NESSUNO

All'interno del compendio pignorato, ho rinvenuto la presenza del Sig.

nonché nato a il, residente in, alla Via identificato a mezzo n. rilasciata da il Tel.

Ho reso edotto il Sig.: ..

dei poteri e delle funzioni) copia del provvedimento di sostituzione del custode e nomina dell'esperto nonché di fissazione dell'udienza di comparizione delle parti per l'autorizzazione alla vendita per il 15/10/2025 ore 10:45, emesso dal Tribunale di Roma, Sig. G.E. dott.ssa Miriam Iappelli***

Ho altresì, reso edotto il Sig.
svolgimento, comunicando:

Alle modalità con le quali la vendita avrà

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori 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;
- che 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;
- che è fatto divieto di dare in locazione gli immobili pignorati, se non previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione;
- che in ogni caso colui/coloro che occupa gli immobili non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del Custode e dell'Esperto;
- che nei giorni preventivamente concordati con il Custode l'occupante/i deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita;
- che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il Giudice può disporre l'immediata liberazione degli immobili;
- 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 cpc non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;
- che – per le procedure introdotte dopo il 28.02.2023 - non oltre dieci giorni prima dell'udienza fissata con il 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 di ...

Ho, quindi, chiesto di precisare a: .. . chi occupi ovvero abbia realmente la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è nel,

A) possesso del debitore ~~esecutato~~ e della sua famiglia composta da

B) possesso e/o detenzione del sig. ~~GIULIANO~~ nato a il, residente in, alla Via..... recapito telefonico n.in forza di contratto di redatto in data registrato a

C) nel possesso e/o detenzione del sig. ~~COME SOPRA IDENTIFICATO~~ nato a residente in alla Via..... recapito telefonico n. il quale non esibisce alcun contratto giustificativo della sua presenza nel compendio pignorato.

Ho, quindi, reso edotto i presenti che eventuale occupante *sine titulo* del compendio immobiliare pignorato sarà segnalato al Giudice dell'Esecuzione, invitandolo nel contempo a giustificare il possesso del compendio pignorato con obbligo di far pervenire al Custode, entro cinque giorni da oggi, copia del relativo contratto ove esistente e che, qualora lo stesso non sarà esistente, ovvero non sarà opponibile alla Procedura, si procederà alla liberazione immediata dell'immobile.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione degli immobili pignorati ho richiesto al sig. * .. I compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto:

Altro:.....

Ho ammonito: del dovere di tempestiva informazione gravante su chi occupi nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare

ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattare il sottoscritto, al fine di consentire di segnalare detta situazione al Sig. G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato per verificarne, la rispondenza alla espletanda CTU rispetto alle condizioni attuali ed ho potuto accertare:

LO STATO DEI LUGHI NON APPARE MODIFICATO RISPETTO ALL'ULTIMO ACCESSO ESEGUITO -

Ho informato il sig.re vi saranno ulteriori accessi all'immobile pignorato da parte del custode per la verifica dello stato del compendio immobiliare pignorato e per consentire agli addetti della società Aste Giudiziarie S.p.A. di realizzare il virtual tour 360° dell'immobile pignorato e, a tal fine ho acquisito la disponibilità del sig.re.ad

essere presente nel compendio pignorato nei giorni di MARTEDI E GIOVEDI PREVIO A CURA TELEFONICA

Ho, altresì, informato: che gli immobili pignorati potranno essere visitati da eventuali acquirenti e che il sottoscritto Custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho, quindi, acquisito la disponibilità del ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni di MARTEDI E GIOVEDI PREVIO CONTATTO TELEFONICO

Ho invitato, pertanto, 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 dei debitori tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore OCCUPANTE a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

Il sig.
dichiara: N. OBBLIGARSI, COME GIÀ ARRO ERATO, AL CORRISPONDERE AL TCU CONUALE AL ROMA 71 IN MENUTA AL OCCUPAZIONE

MESE DI € 800,00 DAL MESE DI GIUGNO C.A.
ALLE COORDINATE BANCHE IN MIO PROPRIO
DICHIARA CHE I PROPRIETARI SONO RESIDENTI E
DEMOCANTI IN *** - FORNISCO IN
CERTIFICAZIONE DEL SIG. ***

Osservazioni del
custode: VISTE LE DIFFICOLTÀ PRECEDENTI, IN DATA ODIERNA
VENIVANO FORNITE ALL'OCCUPANTE LE COORDINATE
BANCHE DA UTILIZZARE PER IL PAGAMENTO
DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE - LA DEBENTRE
POTEVA COSTATARE CHE LO STATO DEI LUOGHI NON
PRESENTAVA ALCUNA ALTERAZIONE RISPETTO
ALL'ULTIMO sopralluogo -

Essendo le ore 12.30..... ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra
descritte, il presente verbale che si compone di facciate tre e della quarta fin qui, oltre ai seguenti
allegati: viene
chiuso, letto confermato e sottoscritto dagli intervenuti.

Il Custode Giudiziario
Avv. Rosita Vallone


L'esperto
Arch. Riccardo Russo
