

Procedura esecutiva Rge 583/2021

GE Merola

promossa da [redacted]

contro [redacted]

Custode giudiziario Avv. Alessio Ferrante

Esperto stimatore Arch. Eufemia Trezza

Verbale di I accesso del custode giudiziario e dell'esperto stimatore

Oggi 28 ottobre Luglio 2024, alle ore 9,50, io sottoscritto Avv. Alessio Ferrante, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva Rge 583/2021 del Tribunale di Roma, promossa dall' [redacted] creditore procedente, contro [redacted], con provvedimento del giudice dell'Esecuzione dott.ssa Merola del 23.5.2024, mi sono recato, unitamente al CTU nominato, Arch. Eufemia Trezza ed al suo collaboratore Arch. Domenico De Matteo, presso il compendio immobiliare pignorato, costituito da:

- Autorimessa sita in Roma, Via Simeri Crichi n. 34, piano S1, interno A (N.C.E.U. foglio 1041, part. 290, sub. 501, cat. C/6, classe 11, consistenza mq. 69, r.c. € 173,01).

Di tale accesso, nonché del provvedimento di nomina, ho dato rituale preavviso al debitore esecutato a mezzo raccomandata online A.R. del 7.10.2024 n. [redacted], ad oggi risultante ancora in giacenza presso l'Ufficio Postale di Via Luigi Oltolina, 13 (Roma).

Giunti al compendio pignorato,

Non ho rinvenuto la presenza di alcuno e viene, pertanto lasciato avviso \_\_\_\_\_

Ho rinvenuto la presenza del Sp. [redacted], vicino da dove il padre riferisce che il Sig. [redacted] reside abitualmente all'interno del bene pignorato -  
Stante l'arrende del Sp. [redacted], nelle locande curio-

Ho quindi reso edotto il Sig. \_\_\_\_\_ dei poteri e delle funzioni conferitemi nonché dell'informativa allegata al presente verbale e di cui ne viene rilasciata copia.

Si accerta altresì che il bene pignorato,

fa parte del Condominio \_\_\_\_\_ amministrato da \_\_\_\_\_

~~al quale il sottoscritto custode rivolgerà formale richiesta di rendiconto in ordine alle spese correnti, di eventuali pendenze nonché dei verbali e delle delibere assembleari e di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio;~~

~~non fa parte di un Condominio;~~

Ho altresì verificato che l'immobile è destinato conservato come C/G (box auto), da fatto - per piano apprezzabile in loco ed appeso dalla rete verde del vicolo - materiale utilizzato come deposito

~~Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho richiesto al Sig. \_\_\_\_\_ se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto \_\_\_\_\_~~

~~Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato unitamente al CTU il quale ne verifica la consistenza e le condizioni, il tutto come verrà meglio spiegato nella perizia estimativa. Il Sig. \_\_\_\_\_, informato che potrà chiedere al sottoscritto custode qualsiasi ulteriore informazione, a conclusione dell'accesso dichiara: \_\_\_\_\_~~

Stante l'arresto del debitore ex art. 2910, viene lasciato e messo sulla porta di ingresso al compendio pignorato, disponendosi nullo ed in modo da non comunicare che uso viene dal proprietario attuale e unico S/R.

Essendo le ore 10,15 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, ~~dando atto che una copia viene rilasciata~~

Si allega informativa esecutata debitamente firmata per ricevuta.


le Custode



le CTU



Arch. De Matteo



**Procedura esecutiva Rge 583/2021****GE Merola**

promossa da [REDACTED]

contro [REDACTED]

Custode giudiziario Avv. Alessio Ferrante  
Esperto stimatore Arch. Eufemia Trezza**Avviso di I accesso del custode giudiziario e dell'esperto stimatore**

Oggi 28 ottobre Luglio 2024, alle ore 9,50, io sottoscritto Avv. Alessio Ferrante, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva Rge 583/2021 del Tribunale di Roma, promossa dall' [REDACTED], creditore procedente, contro [REDACTED], con provvedimento del giudice dell'Esecuzione dott.ssa Merola del 23.5.2024, mi sono recato, unitamente al CTU nominato, Arch. Eufemia Trezza ed al suo collaboratore Arch. Domenico De Matteo, presso il compendio immobiliare pignorato, costituito da:

- Autorimessa sita in Roma, Via Simeri Crichi n. 34, piano S1, interno A (N.C.E.U. foglio 1041, part. 290, sub. 501, cat. C/6, classe 11, consistenza mq. 69, r.c. € 173,01).

Non avendo riscontrato la presenza di alcuno, con la presente si

**Avvisa**

il debitore esecutato, debitamente informato del presente accesso, a prendere immediato contatto con lo scrivente custode ([REDACTED] - mail avvalessioferrante@gmail.com) per concordare quanto prima una nuova data di accesso, facendo presente che, in caso contrario, sarà mio dovere avvisare quanto prima il Giudice dell'Esecuzione per l'adozione dei necessari conseguenti provvedimenti.

Si precisa, comunque, che il prossimo accesso avverrà in data 08/11/2024 e 14/11/2024 del tutto senza costi.

Il Custode

Avv. Alessio Ferrante

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva Rge 583/2021

GE Merola

promossa da

contro

Custode giudiziario Avv. Alessio Ferrante

Esperto stimatore Arch. Eufemia Trezza

Verbale di II accesso del custode giudiziario e dell'esperto stimatore

Oggi 11 novembre 2024, alle ore 9.50, io sottoscritto Avv. Alessio Ferrante, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva Rge 583/2021 del Tribunale di Roma, promossa dall' [redacted], creditore procedente, contro [redacted], con provvedimento del giudice dell'Esecuzione dott.ssa Merola del 23.5.2024, mi sono recato, unitamente al CTU nominato, Arch. Eufemia Trezza ed al suo collaboratore Arch. Domenico De Matteo, presso il compendio immobiliare pignorato, costituito da:

- Autorimessa sita in Roma, Via Simeri Crichi n. 34, piano S1, interno A (N.C.E.U. foglio 1041, part. 290, sub. 501, cat. C/6, classe 11, consistenza mq. 69, r.c. € 173,01).

Tale accesso è stato bonariamente concordato con la parte esecutata, previo contatto telefonico a seguito di lasciato avviso del 28.10.2024.

Giunti al compendio pignorato,

Non ho rinvenuto la presenza di alcuno e viene, pertanto lasciato avviso

Ho rinvenuto la presenza del debitore encherato, d.p. [redacted], pignorato con C.T. n. [redacted] (sead. [redacted]), e puoi dichiarare di non aver all'interno del compendio pignorato -

Ho quindi reso edotto il Sig. [redacted] dei poteri e delle funzioni conferitemi nonché dell'informativa allegata al presente verbale e di cui ne viene rilasciata copia.

Si accerta altresì che il bene pignorato,

fa parte del Condominio amministrato da

al quale il sottoscritto custode rivolgerà formale richiesta di rendiconto in ordine alle spese correnti, di eventuali pendenze nonché dei verbali e delle delibere assembleari e di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio;

Non fa parte di un Condominio;

Ho altresì verificato che l'immobile è destinato può essere c/o (Box, rifiniture), attualmente abitato ad uso residenziale e costituito da sola con coperto comune e box a due e n° 2

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho richiesto al Sig. [redacted] se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto nulla.

Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato unitamente al CTU il quale ne verifica la consistenza e le condizioni, il tutto come verrà meglio spiegato nella perizia estimativa.

Il Sig. [redacted], informato che potrà chiedere al sottoscritto custode qualsiasi ulteriore informazione, a conclusione dell'accesso dichiara:

nulla

Essendo le ore 10,35 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia viene rilasciata e usata riprodurre fotografica

Si allega informativa esecutata debitamente firmata per ricevuta.

La CU  
[Signature]

Arch. De Matteo  
[Signature]

Il Custode  
[Signature]

Sig. [redacted]  
[redacted]



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SETTORE CIVILE - SEZIONE IMMOBILIARE  
R.G.E.I. n 583/2021 G.E. DOTT.ssa 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 **16.1.2025 ore 12:30** 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);
- 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 eseguita, 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';
- 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

<sup>1</sup> Es: anno 2023 pratica 1805/lotto 00/offerente Mario Rossi

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 eseguito 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

Avv. Alessio Ferrante

Per ricevuta, Roma ... 11/11/2024

