

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Settore Esecuzioni Immobiliari

SEZIONE QUARTA CIVILE

G.E. Dott. MANCINETTI Marco

Esecuzione promossa da:

SIENA NPL 2018 S.r.l.

Contro:

**RELAZIONE TECNICA ex art. 568 c.p.c.
dell'Esperto Stimatore**

R.G.E. n.616/2021

ALLEGATO 5

**Verbale di sopralluogo
Verbale di liberazione dell'immobile**

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE n. 616/2021

Giudice dell'Esecuzione Dott. Marco Mancinetti,

promosso da SIENA NPL 2018 srl e per essa quale rappresentante Juliet Spa

contro

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO - NEGATIVO

Oggi 7/10/2022 alle ore 15,30 in Roma (RM) Via Lettopalena n. 35, io sottoscritto Avv. Barbara Stanchi, nella qualità di custode giudiziario, giusto decreto di nomina emesso il 21/06/2022 successivo conferimento con modalità telematica del 24/06/2022 e accettazione dell'incarico da parte dello scrivente Custode Delegato del 01/07/2022, nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, unitamente al nominato esperto stimatore Arch. Stefano Sarti, mi sono recata presso gli immobili pignorati e precisamente appartamento posto al piano primo, distinto con il n. 7 e cantina posta al piano seminterrato, distinta con la sigla 1B siti in Roma Via Lettopalena n. 35, al fine di prendere visione e accedere ai compendi pignorati, unitamente al suindicato esperto stimatore,

All'interno ho rinvenuto la presenza:

- del debitore esecutato sig./sig. ra _____ nato/a a _____ il _____ identificato a mezzo di carta e photo annotate ai vari tentativi di citazione ed alla parte alancata rispetto; tuttavia dal C.T./C. in grado risulta il contrario " soggetto da rinviare"

- del sig./sig.ra sur Sbiadito, il tutta con ab. di linea - nato/a a _____ nella qualità di _____ risultò da tali Signori identificato _____ mezzo _____ da (C.T./C.) in esecuto in loco corso da circa il 2010 e rappresenta un tale Signor _____ che lo sta impo- _____ zione viene riferita dall'Amministratore del Condominio. Si precisa

• del sig./sig.ra Enel Stefano e Enel Corinna (nato/a) En
potrà non rendere il rogito e pervenire
fil (nella qualità di con sindaco della identificato a)
mezzo rogito. Il p.c. è affetto non c'è

foto delle parti esterne e parti comuni, fatta licenza
degre ambiente el. PSI. Si ricorda p. l. p. i. dati
Appartamento - Condominio

OBBLIGHI DELL'ESECUTATO

Ho reso edotto e avvisato i signori 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 o il detentore ai sensi dell'art. 593 c.p.c. è tenuto a redigere ed a consegnare al sottoscritto custode il conto della gestione patrimoniale dell'immobile che fin d'ora chiedo;
- il custode deve riscuotere i canoni e le indennità di occupazione; pertanto, gli eventuali conduttori, affittuari nonché occupanti – anche senza titolo – debbono versare detti canoni e/o indennità a mezzo bonifico bancario da effettuarsi in relazione al

***Unicredit – Ag. 90 Roma**

ROMA Ambienti Giudiziari Agenzia 30090

Viale Giulio Cesare 54/b

192

IBAN: IT 95 D 02008 05340 000400392020

Causale versamento:

POSIZIONE (n.b.: tra tali due dati vi deve essere una battutta ossia uno spazio) **AAAA**(anno procedura)**NNNNNN**(numero proc)**LLLLL**(num. lotti) **testo libero** (ad esempio, indennità occupazione abusiva gennaio 2015 da parte di Andrea (ovviamente tale parte è da modificare a seconda del mese in relazione al quale si versa l'indennità).

- la relativa ricevuta del bonifico bancario dovrà essere inviata allo studio del sottoscritto custode giudiziario Avv. Barbara Stanchi anche a mezzo fax al n. 06/37514681, o a mezzo email: st.legalestanchi@gmail.com, entro e non oltre il giorno successivo all'effettuazione del detto bonifico, e gli occupanti e/o conduttori accettano;

- le dette somme a qualsiasi titolo dovute al debitore esecutato devono essere versate al custode giudiziario dalla data del pignoramento e che nel caso di morosità prolungata per più di due mesi il custode dovrà avvertire il Giudice per i provvedimenti del caso;

- l'esecutato è divenuto "mero detentore" dell'immobile/i pignorati e nel caso si tratti della parte esecutata potrà continuare ad abitarla alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c.;
 - 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, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore e del custode, 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 l'immediata liberazione del bene nei confronti della parte esecutata o dell'occupante senza titolo. La liberazione dell'immobile verrà eseguita dal Custode giudiziario;
- che è già stata fissata innanzi al Giudice dell'Esecuzione, udienza *ex art.* 569 c.p.c. per il giorno 19/01/2023 alle ore 09:30, per l'eventuale esame della perizia estimativa degli immobili e per l'eventuale pronuncia del provvedimento autorizzativo della vendita con contestuale delega delle operazioni di vendita a professionista. Tale udienza si celebrerà presso il Tribunale di Roma, Sezione IV Esecuzioni Immobiliari, Viale Giulio Cesare n.54/b, primo piano e che in tale giorno, qualora si proceda ad ordinare la vendita, il Giudice emetterà ordine di liberazione dell'immobile che dovrà essere eseguito dal Custode giudiziario per le procedure esecutive in ordine alle quali la parte esecutata, che poteva 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.), ha violato tali obblighi; mentre per le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili di cui è stata disposta l'evacuazione dall'abitazione, il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile pignorato, (a tutela in funzione della più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed efficiente 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.

Si rinvia, inoltre, all'informativa per la parte eseguita oltre citata da intendersi qui integralmente riportata e trascritta per rinvio recettizio.

❖ **TUTELA DELL'ESECUTATO**

A tal riguardo, ho fatto espresso rinvio all'informativa per la parte eseguita che in questa sede viene consegnata alla stessa e la sottoscrive per ricevuta in doppio originale di cui un originale trattenuto dal Custode ed un originale consegnato alla parte eseguita.

A) ACCERTAMENTO DEL SOGGETTO CHE HA IL GODIMENTO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile, il sig. _____ dichiara che lo stesso attualmente si trova:

a) nel possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta dai seguenti soggetti:

b) nel godimento del sig. _____ nato _____

il _____ recapito telefonico _____

in virtù di contratto di _____ redatto in data _____

registrato a _____ dal

sig. _____ alla via _____

di cui mi viene rilasciata copia

c) occupato senza titolo dal sig. _____
nato a _____ il _____ residente in _____
_____ alla via _____
_____ recapito telefonico _____.

In ordine al contratto di _____ viene dichiarato dal sig. _____
che la somma mensile versata è pari a € _____
e prende atto che la somma fino ad ora pagata sarà oggetto di rideterminazione e/o aggiornamento in
base all'indice ISTAT da parte del sottoscritto Custode - Delegato, il quale avrà cura di comunicare il
nuovo importo mensile equo entro e non oltre un mese da oggi.

In ordine all'occupazione senza titolo viene dichiarato dal
sig. _____ che: l'immobile è occupato dal
(decorrenza) _____; a tal proposito vengono /non vengono forniti documenti
giustificativi (contratto luce, acqua, gas, bollettini di condominio, telefono, ics,
etc.) _____

Ho verificato che il contatore dell'energia elettrica riporta i seguenti numeri (numero cliente, numero
utenza, ecc.):

e per l'effetto, procedo ad effettuare un rilievo fotografico dello stesso così come per quelli delle altre
utenze esistenti.

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

- tale sua condizione sarà prontamente segnalata al Giudice dell'esecuzione;
- si procederà ad instare per la liberazione immediata dell'immobile, salvo congrua offerta in
denaro a titolo di indennità di occupazione che dovrà essere valutata ed autorizzata dal Giudice.

A riguardo il sig. _____ dichiara di voler offrire a titolo
di indennità di occupazione o quale proposta migliorativa del canone, attualmente, corrisposto al

debitore, che è da considerarsi "vile" e, quindi, inopponibile alla procedura, dell'immobile sito in Roma
alla via _____ interno _____ la
somma di € _____

firma

B) ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL COMPENDIO PIGNORATO

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile con l'ausilio dell'Esperto Stimatore, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze e planimetrie della documentazione in atti (descrizione nel pignoramento immobiliare e relazione notarile sostitutiva ed allegati), nonché verificare le condizioni attuali dei locali. Immobile composto da _____

ASTE
GIUDIZIARIE

In particolare, ho appurato, unitamente al Esperto Stimatore, che l'immobile, apparentemente, si/non si presenta in normali condizioni d'uso e necessita/non necessita di interventi di urgente manutenzione

ASTE
GIUDIZIARIE

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho chiesto, altresì, al debitore se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione o se fossero deliberate od in corso di deliberazione spese condominiali straordinarie ed ho appreso quanto segue:

Inoltre, ho nuovamente ammonito il sig. _____ del dovere di tempestiva informazione, su di esso gravante, 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 avvisato che su chi detiene l'immobile, incombono gli obblighi di manutenzione ordinaria e di custodia di fatto sull'immobile stesso, con la conseguenza che in caso di inadempimento a tali obblighi potrà essere revocata l'autorizzazione ad abitare l'immobile.

C) DOCUMENTAZIONE FORNITA

Ho richiesto alla parte esecutata di esibire le bollette relative alle utenze dell'immobile in questione nonché le quietanze di pagamento relative ai tributi di natura dominicale afferenti allo stesso e, al riguardo, viene esibita la seguente documentazione, per la quale si procede a ricognizione fotografica:

Dalla suddetta documentazione risulta, quindi, quanto segue:

- a) le utenze relative ad acqua, luce, gas, telefono sono intestate al seguente nominativo:

b) il bollettino per il pagamento dell'IMU risulta intestato al seguente nominativo:

c) sono stati esibiti ulteriori pagamenti relativi a _____

ed intestati a _____

L'esecutato sig. _____ consegna all'Esperto Stimatore la seguente documentazione di natura urbanistica, concernente l'immobile in oggetto (p.es. domanda di condono, concessione in sanatoria, ecc.):

D) DICHIARAZIONI DEL DEBITORE / OCCUPANTE

L'esecutato/occupante mi dichiara che:

L'immobile pignorato è parte ~~non è parte~~ di un condominio ~~e o di un consorzio~~

In caso di risposta affermativa, dichiara che il Condominio è denominato _____ e che l'amministratore è il

Sig. _____ n telefonico _____

Dichiara altresì ~~che~~ ~~di~~ ~~corrispondersi~~ con cadenza mensile/bimestrale/trimestrale sono pari ad euro _____ e che è in regola/non è in regola con il pagamento degli oneri condominiali e in tale ultimo caso l'ammontare complessivo delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente ammonta a euro _____

In caso di risposta affermativa, dichiara che il Consorzio è denominato _____ e che l'amministratore è il

Sig. _____ , recapito telefonico _____

Dichiara altresì che gli oneri consortili da corrispondersi con cadenza mensile/bimestrale/trimestrale sono pari ad euro _____ e che è in regola/non è in regola con il pagamento degli oneri

*Luca Spaccato e sottosegretario del b.l. a
D. W. B. ...*



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Sezione IV Civile

Procedura esecutiva RGE 616/2021

Giudice dell'Esecuzione Dott. Mancinetti Marco

promossa da SIENA NPL 2018 srl e per essa quale rappresentante Juliet Spa

contro



Verbale di liberazione dell'immobile pignorato in attuazione dell'ordine ex art 560 c.p.c.

Oggi 18/01/2023 alle ore 15, io sottoscritto/a [firma], nella qualità di custode giudiziario/lo sottoscritto Avv. Barbara Stanchi, in attuazione del provvedimento emesso dal G.E. in data 10/11/2022 e comunicato il 10/11/2022 nella procedura esecutiva immobiliare emarginata mi sono recata presso l'immobile pignorato sito in Roma in Via Lettopalena n. 35, al fine di procedere alla liberazione dell'immobile, come da ordine esibito in copia.

Sono presenti in mio ausilio come disposto dal G.E.:

la forza pubblica nelle persone della Distretto Di D. di PS Cosentino, Via Lettopalena n. 35 e Agenti

il medico

il fabbro

nonché il pnt - Stefano Arch. Stefano Sarti

All'interno ho rinvenuto la presenza: di almeno

- del sig./sig. ra [] nato/a a [] il [] identificato a mezzo [] (parte esecutata)
del sig./sig.ra [] nato/a a []
il [] nella qualità di [] identificato a mezzo []
del sig./sig.ra [] nato/a a []
nella qualità di [] identificato a mezzo []

ai quali, in qualità di Pubblico Ufficiale

HO INTIMATO

di identificare con potestà di vide n. [] del [] il []



di liberare l'immobile da loro occupato - da persone e cose - in favore del sottoscritto custode giudiziario.

Si è quindi dopo aver provveduto a varare e inchiodare la camporella della porta ad un risultato esito di talvolta mancata e brusca della porta se alcuni ho risposto con loro FP ha brusco della porta ma per niente. Non ha risposto alcuno e quindi tramite amici del Fabbro si è provveduto ad aprire la porta. All'apertura dello stesso è entrato FP ed ha constatato che l'appartamento era libero da persone ed è evidente stato disabitato e consegnato alla porta di casa dell'occupante. Ho quindi provveduto a far sostituire la serratura dell'ingresso, conservando la relativa chiave.

A) ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL COMPENDIO PIGNORATO

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze della perizia in atti, nonché verificare le condizioni attuali dei locali.

In particolare, ho rilevato:

Si è quindi provveduto ad oculari delle cantine precise aperture del vano / vano cantine da parte della Sig.ra [nome] più guardanti ed in occasione dell'ultima del 15/12/2022 e quindi per la constatazione che la cantina era vuota e si è proceduto ad aprire il cancello tramite amici del Fabbro. All'ingresso dello stesso (c) è entrato lo FP che ha constatato che la cantina era, ed è priva di persone ed di lavoro (b. semi della serra, scagno vecchi, vestiti vari pinguicoli, etc) e così anche nel sottopavimento. Il tutto come

B) BENI MOBILI RELITTI

Ho accertato quindi che i seguenti beni mobili non sono stati portati via dagli occupanti:

due televisori fotografici, si è quindi provveduto alla distruzione della chiave della cantina, l'entrata della cantina (c) sono stati effettuati rilievi fotografici anche all'ingresso ed in alcune parti, nonché, in particolare in relazione: diversi (carni) frutta essicata, in tavola con due scatole, lenzuola (membra della signora Friga, lenzuola, etc) per la parte di materassi, ma diversi singoli materassi e materassi

per tali beni ho quindi proceduto alla intimazione di asportarli nei trenta giorni (ovvero procederò alla immediata notificazione della intimazione), redigendone sc [] tazione visiva, con

il nome e cognome

avvertimento che in difetto gli stessi saranno considerati beni relitti e saranno quindi distrutti o rottamati.

h. 16, 10.6

Il presente verbale viene chiuso alle ore _____ e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto

*Proseguono le operazioni di liberazione
della parte del partito e delle h. 16, 30 e 31 ottenute
anche il foglio di via e di fronte la casa e parte della
cortile. Si decide di firmare. Proseguono le operazioni di
liberazione e fotografare per delle h.
-20. Con il parte di istruzione*



Il Custode

