TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RG.E.650/2023, Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ferramosca promossa da
Prelios Credit Servicing S.p.a n.q. di mandataria di Red Sea SPV s.r.l. contro e

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 24/04/2025 alle ore 10,30 io sottoscritta Avv. Silvia Friggi, nominata custode
giudiziario, come da ordinanza del G.E. emessa in data 17/12/2024 nella procedura esecutiva
immobiliare sopra indicata, unitamente al nominato esperto stimatore Arch. Stefano Sarti, mi
sono recata presso gli immobili pignorati e precisamente l'appartamento sito a Ostia Lido (RM),
Piazza Tolosetto Farinata degli Uberti n.14, sc. B, p.2, int.10, previo avviso dato ai debitori
esecutati con raccomandata a/r del 04/04/2025

Sono presenti:

la Sp. no - nato a
risultato pignorato, identificato a
mezzo del Carto di identitàrilossetto
del Comune di il
con scadenza si.

la Sp. no richiesta di essere
terza parte dipendente del marito sig
come da provvedimento
che espone e di cui mi autorizzo a
fare le foto.

❖ OBBLIGHI DELL'ESECUTATO

Ho reso edotto e avvisato la sig.ra

➤ 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 rendiconto trimestrale della gestione patrimoniale dell'immobile che fin d'ora chiedo;
- il custode deve riscuotere 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 al custode giudiziario le somme a qualsiasi titolo dovute al debitore esecutato 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 pignorato;
- l'esecutato 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;
- sarà disposta l'immediata liberazione dell'immobile qualora l'esecutato e/o l'occupante non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi del custode e dell'esperto stimatore ed alle visite dei potenziali offerenti ovvero qualora il compendio pignorato non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in buono stato di conservazione ovvero siano violati gli obblighi sullo stesso incumbenti (a titolo esemplificativo: rendiconto trimestrale, ordinaria manutenzione, riparazione dei danni, mancato pagamento delle spese condominiali, mancato versamento dei canoni di locazione o delle indennità di occupazione, etc.);
- che è già stata fissata innanzi al Giudice dell'Esecuzione udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno **24/06/2025 alle ore 12,10**, per l'esame della perizia estimativa dell'immobile e per l'eventuale pronuncia del provvedimento autorizzativo della

vendita e l'ordine di liberazione dell'immobile. Tale udienza si celebrerà presso il Tribunale di Roma, Sezione IV Esecuzioni Immobiliari, Viale Giulio Cesare n.54/b, primo piano, per cui è interesse dell'esecutato parteciparvi.

- Che, all'esito della liberazione, i beni mobili non ritirati nel termine che verrà stabilito dal Custode Giudiziario, verranno smaltiti o distrutti.

❖ TUTELA DELL'ESECUTATO

A tal riguardo, ho fatto presente che:

- È ANCORA POSSIBILE EVITARE LA VENDITA ed a tal fine il debitore esecutato, oltre alla possibilità di presentare istanza di conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 cpc, di seguito dettagliata, può contattare, tempestivamente, sia l'avvocato del creditore procedente che gli avvocati dei creditori intervenuti (evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente), i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione (o che potranno essere richiesti al sottoscritto custode), al fine di definire bonariamente la controversia ed evitare ulteriori spese della procedura;
- quanto all'istanza di conversione del pignoramento, ho precisato che, per poter attivare detto procedimento (che comporta il soddisfacimento integrale dei crediti azionati in giudizio, oltre interessi, in un numero massimo di 48 rate mensili), è necessario che il debitore presenti al Giudice un'istanza corredata da un deposito in denaro di una somma pari ad un sesto del totale dei crediti vantati nei suoi confronti dal creditore procedente e dai creditori intervenuti; e che può esser depositata una sola volta entro e non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c. in cui il G.E. emetterà l'ordinanza di vendita.
- ho fatto presente, inoltre, che è interesse del debitore pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare ulteriori spese della procedura e in particolare il maturare degli interessi, le spese legali sostenute da ciascuno dei creditori, etc.
- ho evidenziato, infine, 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..

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

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile, fig. no dichiara che lo stesso attualmente si trova:

- a) nel possesso di ella medesima e del fig.
ed di anni di anni

b) nel godimento del sig. _____ nato a _____ il _____, residente in _____ recapito telefonico _____, in virtù di contratto di _____ redatto in data _____ registrato a _____ di cui mi viene rilasciata copia

c) occupato senza titolo dal sig. _____ nato a _____ il _____ residente in _____ alla via _____ 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, ics, etc.)

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.

In particolare, ho appurato, unitamente all'esperto stimatore, che l'immobile, apparentemente, si non si presenta in normali condizioni d'uso e necessita non necessita di interventi di urgente manutenzione _____

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:

Non lo so

Inoltre, ho nuovamente ammonito la Sp. na 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

Dalla suddetta documentazione risulta, quindi, quanto segue:

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

alla Sp. na

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

c) sono stati esibiti ulteriori pagamenti relativi a _____

ed intestati a _____

Il sig. _____ consegna all'Esperto Stimatore la
seguente documentazione di natura urbanistica, concernente l'immobile in oggetto (p.es.
domanda di _____ 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.

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

l'amministratore è _____, recapito
telefonico _____.

Dichiara altresì che gli oneri condominiali da corrispondersi con cadenza
mensile/bimestrale/trimestrale sono pari ad euro 140,00 circa e che è in
regola/non è in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

E) MODALITA' RELATIVE ALLA VISITA DEL COMPENDIO PIGNORATO DA PARTE DI POSSIBILI ACQUIRENTI ED ONERI DEL DEBITORE ESECUTATO

Ho informato, inoltre, il sig. _____ che l'immobile
pignorato potrà essere visitato da eventuali interessati alla vendita e che, pertanto, il medesimo
deve consentire le visite su richiesta del custode, con espresso avvertimento che verranno
segnalati al Giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti tali da rendere difficoltosa o più
onerosa la visita, l'accesso e l'ordinaria gestione ed amministrazione dell'immobile per gli
opportuni provvedimenti del caso. A tal fine, il sig. _____ dichiara di essere
disponibile per le visite nei giorni sempre previo accordo per almeno quattro ore,
salvo diversi accordi con il custode. Inoltre, il sig. _____ si dichiara disponibile a
consentire al Custode Giudiziario gli accessi presso il compendio pignorato ogni tre mesi nel
sempre previo accordo giorno _____ previo accordo.

Si dà atto che l'Esperto Stimatore ha eseguito le seguenti attività:

rilievi planimetrici e fotografici

Infine, il debitore occupante dichiara spontaneamente quanto segue:

l'ascensore h'ome solo con la chiave
e i sig. n. e me hanno
espresso. Inoltre nel 2024 il condominio
ha rifatto la facciata, il coperto tecnico e
le scale, con il superbonus 110%
e le persone degli appartamenti

Il Custode provvede a consegnare alla parte esecutata separato modulo di informativa sulla
procedura esecutiva.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 11,25 e, previa integrale lettura e
approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Data 24 aprile 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®