

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE IV – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 797/2023 R.G.

DOTT.SSA MIRIAM IAPPELLI

VERBALE DI ACCESSO NEGATIVO

L'anno 2024, il giorno 13 del mese di MAGGIO, alle ore 10.00, la sottoscritta avv. Ana Salonna, con studio in Roma, Via Pasubio 15, tel/fax 06/45597177, cellulare

[redacted] nominata custode giudiziario nella procedura esecutiva n. R.G. E.I. 797/2023 del Tribunale di Roma con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 14/03/2024, promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA creditore procedente contro [redacted]; mi sono recata in ROMA, alla Via CASAL BIANCO 184, distinto al catasto fabbricati/terreni del suddetto comune al foglio 294 particella 1056 subalterno 67, per accedere nel compendio

immobiliare pignorato e prendere visione, unitamente all'esperto stimatore PRCH. RAFFAELLA SASSO, avendo dato preavviso di questo mio accesso al debitore esecutato a mezzo raccomandata A.R. del 11/04/24 n. [redacted] ricevuta in data NON RECITATA.

E' presente altresì il sig./sig.ra [redacted] nato a [redacted] il [redacted] residente in ROMA, via CASAL BIANCO 184 tel. [redacted] in qualità di FIORE DE DEBITORE EXEC. il quale dichiara di non consentire l'accesso

al Custode giudiziario e all'esperto stimatore in quanto NON AVENDO RECEVUTO ALCUNA NOTIZIA DAL CONIUGE IN QUANTO SEPARATI DI FATTO CHIEDE DI SPOSTARE L'ACCESSO ALL'IMMOBILE AL 20/05/2024 ALLE 10.30

Nell'immobile non è stata rinvenuta presenza del debitore o di altre persone. Si da atto che la copia del presente verbale viene lasciata ALLA SIG. RA [redacted] al fine di contattare la sottoscritta custode giudiziaria. Si invita l'occupante dell'immobile a prendere immediato contatto con la scrivente

custode giudiziario al fine di concordare una nuova data per consentire l'accesso all'immobile.

Note.....  
.....  
.....

Il Custode, dato atto, si riserva di relazionare il Giudice dell'Esecuzione per i provvedimenti del caso

Verbale chiuso alle ore ...10.40.....

Letto, confermato e sottoscritto.

Roma, 13/05/2024

ARCH. RAFFAELLA SASSO  
*Raffaella Sasso*

AVV. ANA SALONNA  
*Ana Salonna*

TRIBUNALE DI ROMA  
SEZIONE IV – ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G. 797/2023  
DOTT.SSA MIRIAM IAPPELLI

VERBALE DI IMMISSIONE IN POSSESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

L'anno 2024, il giorno 20 del mese di MAGGIO, alle ore 11.30, la sottoscritta avv. Ana Salonna, con studio in Roma, Via Pasubio n. 15, tel/fax 06/45597177 nominata custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 797/2023 R.G. E.I. del Tribunale di Roma con provvedimento del giudice dell'Esecuzione del 14/03/2024, promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A creditore procedente contro [redacted] mi sono recata in ROMA, alla Via VIA DI CASAL BIANCO 184, immobile distinto al catasto fabbricati del suddetto comune al foglio 294 particella 1056 subalterno 67 per accedere nel compendio immobiliare pignorato e prendere visione, avendo dato preavviso di questo mio accesso al debitore esecutato a mezzo raccomandata A.R. del 11/04/24 n. [redacted] ricevuta in data NON RITIRATA. Alle operazioni di accesso interviene anche l'esperto stimatore arch. Raffaella Sasso, con studio in Roma, Via Copenaghen 9, per l'espletamento dell'incarico affidato.

All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza del DELA MOGLIE debitore esecutato sig. P. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] residente in ROMA alla Via DI CASAL BIANCO 184 identificato a mezzo CARTA D'IDENTITA' n. [redacted] rilasciato da MIN. INTERNO il [redacted] con telefono [redacted] e-mail [redacted] nonché del Sig. [redacted] NATO A [redacted] RESIDENTE A [redacted] VIA [redacted] IDENTIFICATO CON LA PATENTE DI GUIDA N. [redacted] RILASCIATA IL [redacted] CON

Ho reso edotto il sig. [redacted] dei poteri e delle funzioni conferitemi provvedendo a notificare nelle mani dello stesso, copia dell'ordinanza di nominadi custode giudiziario del compendio pignorato del 14/03/24.

Ho altresì, reso edotto il sig. [redacted] che in data 06/11/24 è

fissata l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita e delle modalità con le quali la stessa si svolgerà, facendole presente:

- che in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata;
- che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali, ove previste, nelle more della procedura;
- che è ancora possibile evitare la vendita ed ai sensi dell'art. 495, il debitore può chiedere di sostituire ai beni pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia da lui depositata in Cancelleria prima che sia disposta la vendita o assegnazione a norma degli artt. 530,552 e 569 c.p.c, la relativa istanza di conversione di pignoramento, unitamente ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale;
- 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 in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante 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 dell'immobile.

Ho, quindi, chiesto al sig. ~~.....~~..... chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e lui mi ha riferito che il compendio pignorato è nel possesso di DELA MOGLIE DEL DEBITORE ESECUTATO  
E LA FIGLIA DEL DEBITORE ESECUTATO  
NATO A ~~.....~~.....

ovvero è nel 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 ..... ;  
 ovvero è 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 l'occupante sine titulo del compendio immobiliare pignorato che  
 tale sua condizione sarà segnalata al Giudice dell'Esecuzione, invitandolo nel contempo a giustificare il  
 possesso del compendio pignorato facendomi pervenire, entro cinque giorni, da oggi, copia del  
 relativo contratto ove esistente e che, qualora lo stesso non esistesse ovvero non fosse opponibile alla  
procedura, si procederà alla liberazione immediata dell'immobile.

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile unitamente all'esperto stimatore, nonché a  
 verificare la condizioni attuali dei locali. Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la  
 conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho richiesto al sig. v. .... se  
 il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione, il quale mi ha  
 risposto: " L'IMMOBILE NON HA BISOGNO DI URGENTE  
MANUTENZIONE "

Ho ammonito il sig. v. .... del dovere di tempestiva informazione gravante  
 su di lui 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.

Si da atto che l'esperto stimatore ha proceduto ai rilievi sull'immobile, ad acquisire  
 repertorio fotografico dello stesso e ad acquisire la seguente documentazione:  
È PRESENTE LA CALDAIA, MA NON È FUNZIONANTE, COSÌ  
COME I CONDIZIONATORI; SONO PRESENTI NUMEROSE  
MACCHIE DI INFILTRAZIONI D'ACQUA

Ho, altresì, informato il sig. v. .... che l'immobile pignorato potrà essere  
 visitato da eventuali acquirenti e che la sottoscritta custode, unitamente a propri collaboratori, è

deputata ad accompagnarli. Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho, quindi, acquisito la disponibilità del sig. r. [redacted] ... ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni DI DUE GIORNI A SETTIMANA PREVIO APPUNTAMENTO TELEFONICO

Ho invitato, pertanto il debitore esecutato 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 del debitore 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.

Le parti, in contraddittorio tra loro, procedono alla formale immissione del custode nel possesso dell'immobile anzidetto di cui il sig. r. [redacted] rimane temporaneamente mero detentore.

Mi viene dichiarato che l'immobile pignorato è parte/ non è parte di un condominio amministrato da [redacted] con recapito telefonico [redacted]; VIA [redacted];

Il sig. r. [redacted] dichiara:

" SONO SEPARATA DI FATTO CON IL SIG. [redacted] E CONTINUO ABITARE NELL'IMMOBILE CON LA NOSTRA FIGLIA DI 4 ANNI. "

NOTE

L'ESPERTO STIPITAZORE HA RILEVATO ALCUNE DIFFERENZE RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE CHE VERANNO DETTAGLIAMENTE DESCRITTE NELL'ELABORATO PERITALE,

Si informa inoltre il sig. ~~.....~~ che entro 30 giorni dall'emissione dell'ordinanza di delega, il custode giudiziario accompagnerà il referente di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A per la realizzazione del Virtual Tuor 360° dell'immobile oggetto della procedura.

Ho, infinte, consegnato al sig. ~~.....~~ il quale con la sottoscrizione del presente verbale dichiara di averli ricevuti in copia i seguenti provvedimenti:

a) decreto del 14/03/24 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 06/11/24 alle ore 9.45;

b) modulo informativa esecutato.

Documentazione consegnata dal debitore al custode giudiziario e all'esperto stimatore:

~~.....~~  
~~.....~~  
~~.....~~  
~~.....~~  
~~.....~~  
~~.....~~

Alle ore 14.00 vengono ultimate le operazioni di accesso come sopra descritte ed il presente verbale viene chiuso e previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma del relativo contenuto, da tutti gli intervenuti. Si da atto che una copia viene immediatamente rilasciata al debitore esecutato - detentore che firma anche per ricevuta della documentazione sopra indicata.

Roma, 20/05/2024

Arch. Raffaella Sasso

*Raffaella Sasso*

Avv. Ana Salonna

*Ana Salonna*

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA MIRIAM IAPPELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 797/2023

\*\*\*\*\*

VERBALE D'ACCESSO IMMOBILE

\*\*\*\*\*

L'anno 2024 il giorno 27 del mese di novembre, alle ore 10,35, io sottoscritto avvocato Michele Miraglia, con studio in Roma (RM), Via Virginio Jacoucci n. 8, nominato Custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare n. 797/2023 R.G.E. del Tribunale di Roma, G.E. titolare Dott.ssa Miriam Iappelli, con provvedimento del Giudice del 21 ottobre 2024, mi sono recato - con l'ausilio dell' Arch. Raffaella Sasso, con studio in Roma (RM), Via Copenaghen n. 9, esperto stimatore nominato con precedente provvedimento del 14 marzo 2024 - per adempiere alle operazioni peritali di cui in incarico, in Roma (RM), Via Casal Bianco n. 184 e Via Colleverde n. 47, per accedere nel compendio immobiliare pignorato.

All'interno del compendio pignorato, alla presenza dell' esperto stimatore, Arch. Raffaella Sasso, ho rinvenuto la presenza:

di Sig.ra, nata a  e , codice fiscale , la quale dichiara di essere residente in Roma (RM), Via Casal Bianco n. 184 e di avere il seguente recapito telefonico  identificata a mezzo di carta di identità n.  emessa in data  dal Ministero dell' Interno, con scadenza al ;

nonché

Ho reso edotto i soggetti rinvenuti nel compendio immobiliare pignorato dei poteri e delle funzioni conferitimi, rilasciando ai medesimi la copia dei provvedimenti del 14 marzo 2024, del 21 ottobre 2024 e del 05 novembre 2024 del Giudice dell'Esecuzione, con fissazione dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.* al giorno 26 febbraio 2025 ore 11,00, che mi è stato sottoscritto per ricevuta dai riceventi.

Ho, altresì, reso edotto i soggetti rinvenuti nel compendio immobiliare pignorato della data del giorno 26 febbraio 2025 ore 11,00, fissata per l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita, facendo altresì presente:

- che il debitore esecutato, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata;
- che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del Custode;
- che - se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore e del Custode ed alle visite dei potenziali offerenti ovvero qualora il compendio immobiliare non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in buono stato di conservazione ovvero siano violati gli obblighi sulla stessa incombenti (a titolo solo esemplificativo: rendiconto trimestrale, ordinaria manutenzione, riparazione danni, eccetera) - potrà essere disposta l'immediata liberazione del bene;
- che, all'esito della liberazione, i beni mobili non ritirati nel termine saranno smaltiti o distrutti;
- che è ancora possibile evitare la vendita e che, a tal fine, il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori eventualmente 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, ove il debitore esecutato intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;
- che - per le procedure introdotte dopo il 28.02.2023 come nel caso presente - non oltre dieci giorni prima dell'udienza fissata con il presente decreto ex art. 569 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.;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita di eventuali acquirenti e che il sottoscritto Custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

A tal fine, il debitore esecutato/l'occupante si rende disponibile ad essere presente presso il compendio immobiliare pignorato per permettere la visita nei giorni che verranno comunicati dal custode con congruo anticipo, e comunque almeno un pomeriggio a settimana.

Ho, altresì, consegnato al debitore esecutato/occupante la "informativa per la parte esecutata" di cui al modello predisposto dalla Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Roma, che mi è stata sottoscritta per ricevuta dai riceventi.

Ho, quindi, chiesto al debitore esecutato e/o al soggetto rinvenuto chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato:

è occupato dal debitore esecutato e della sua famiglia composta da

.....  
 .....  
 .....

.....  
 .....  
 .....

.....  
 .....  
 .....

è occupato dal Sig. .... nato a

..... il ....., residente in ..... alla

Via ..... recapito telefonico n. .... in

forza di ..... redatto in data ..... registrato a

È occupato dal Sig.ra ..... nato a .....

il ..... residente in ..... alla

Via di Casal Bianco n. 184, unitamente alla figlia minore Sig.ra ..... nata a ..... e residente in Roma (RM), Via di Casal Bianco n. 184.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho richiesto alla persona rinvenuta se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto:

Il compendio pignorato non necessita di opere di urgente manutenzione, ma sono presenti infiltrazioni di acqua.

Ho, altresì, richiesto alla persona rinvenuta il nominativo ed i recapiti dell'Amministratore del Condominio e questi mi ha risposto:

L'Amministratore di Condominio è il Sig. ...., telefono n. ...., e-mail: .....

Ho ammonito il debitore esecutato e le persone rinvenute del dovere di tempestiva informazione gravante su di loro nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandoli a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G.E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ispezionato il compendio pignorato per verificarne, insieme all'esperto stimatore, le condizioni attuali si è potuto rilevare che:

Risultano sempre presenti le infiltrazioni di acqua. La caldaia non funzionante e' stata sostituita da scaldabagno elettrico.

[Redacted area with diagonal lines]

Ho invitato alla massima collaborazione, ammonendo le persone rinvenute sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato e sugli altri soggetti, risultando espresso dovere del sottoscritto Custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti di tali soggetti 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.

Essendo le ore 11,50 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale viene chiuso e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, sottoscritto dagli intervenuti.

L.C.S.

[Redacted signature line]

(Sig-ra [Redacted])

[Redacted signature lines]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Raffaella L.*

*Raffaella L.*

(L'Esperto Stimatore Arch. Raffaella Sasso)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Michele Miraglia*

(Il Custode Giudiziario Avv. Michele Miraglia)

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE  
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.

F I S S A

per l'audizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti e per l'esame della regolarità degli atti, per l'autorizzazione alla vendita, per l'eventuale aggiudicazione ex art. 569 bis IV comma cpc (per le procedure introdotto dopo il 28.02.2023), e – in caso di pignoramento di beni indivisi – per i provvedimenti di cui agli artt. 600 e 601 cpc

udienza per il giorno 06.11.2024 alle ore 09:45

**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; visto il novellato art. 559 c.p.c.

**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 e coadiuvare l'esperto stimatore nel controllo della completezza della documentazione ex art. 559, comma 3, c.p.c.;

NOMINA

Esperto Stimatore L'Arch. Sasso Raffaella

Custode Giudiziario l'Avv. Salonna Ana

DISPONE

conferirsi incarico all'esperto stimatore e al custode giudiziario con modalità telematica



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.

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".

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;

alla Pubblica Amministrazione di fornire ogni più ampia collaborazione agli ausiliari del giudice al fine di garantire un celere e proficuo svolgimento della procedura;

All'esperto stimatore un acconto di € 1.000,00

Al custode giudiziario un acconto di € 1.000,00

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

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.

- 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 – per le procedure introdotte dopo il 28.02.2023 - non oltre dieci giorni prima

dell'udienza fissata con il presente decreto ex art. 569 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 32 N 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<sup>1</sup>, con l'avvertenza che non saranno ammesse offerte per persona da nominare.

- 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 (ovvero 45 per le procedure introdotte dopo il 28.02.2023 c.d. “Cartabia”) 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 (ovvero entro 45 giorni dalla notifica dell'atto di pignoramento per le procedure “Cartabia”) 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 all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. – laddove la parte esecutata abbia richiesto la vendita diretta di uno o più lotti – potranno opporsi all'aggiudicazione ex art. 569 *bis* V comma 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

<sup>1</sup> Es: anno 2023 pratica 1805 lotto 001 cauzione Mario Rossi

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, 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE  
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, 14/03/2024

Il Giudice dell'esecuzione  
Miriam Iappelli

Per ricevuta e notifica a mani.

Roma, 27/11/2024



**Tribunale di Roma**

**Sezione IV Civile**

**Il Giudice dell'Esecuzione**

Letta l'istanza depositata il 12/07/2024 da SALONNA ANA

Accoglie

Le richieste e nomina in sostituzione l'avv. Michele Miraglia che invita ad accettare telematicamente l'incarico e cui assegna un acconto di € 900,00.

Si comunichi.

21/10/2024

Il Giudice dell'Esecuzione

Miriam Iappelli

Per ricevuta e notifica a mani.  
Roma, 27/11/2024



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
R.G.E. n. 797/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Tribunale di Roma**

**Sezione IV Civile**

**Il Giudice dell'Esecuzione**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Letta l'istanza depositata il 25/10/2024 da SASSO RAFFAELLA

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Accoglie

Le richieste e dispone il rinvio d'ufficio all'udienza del 26.2.25 ore 11:00.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si comunichi.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
05/11/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Giudice dell'Esecuzione

Miriam Iappelli

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Per riconta e notifica a mani,*

*Roma, 27/11/2024*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SETTORE CIVILE - SEZIONE IMMOBILIARE  
R.G.E.I. n. 797/2023 - G.E. DOTT.SSA MIRIAM IAPPELLI

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 **26 FEBBRAIO 2025** ore **11,00** 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 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<sup>1</sup>;
- Qualora la parte esecutata 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 esecutata 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 esecutata 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 esecutata saranno

<sup>1</sup> Es: anno 2023 pratica 1805 lotto 001 cauzione Mario Rossi

comunicati presso la cancelleria. Da ciò consegue che, in assenza di elezione di domicilio, di tali avvisi la parte esecutata 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 esecutata 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 esecutata, 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 esecutata 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 esecutata 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 esecutata 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. Michele Miraglia

Per ricevuta, Roma, li 27/11/2024

