

Procedura esecutiva RG.E.812/2023, Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ferramosca promossa da

\*\*\*

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 11/03/2025 alle ore 10,15 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 ~~nominati e precisamente~~ l'appartamento ed il posto auto siti a Roma, Largo dell'Olgiata \_\_\_\_\_ previo avviso dato alla debitrice esecutata con pec del 03/02/2025 al fine di prenderne visione e accedere al compendio pignorato.

Sono presenti:

\*\*\*

## ASTE GIUDIZIARIE® **OBBLIGHI DELL'ESECUTATO**

Ho reso edotto e avvisato

➤ 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 incombenti (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 11,50**, 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, il sig. no <sup>\*\*\*</sup> la prima <sup>\*\*\*</sup> lichiara che lo stesso attualmente si trova:

<sup>\*\*\*</sup> a) nel possesso di <sup>\*\*\*</sup>

e la seconda sorella e nipote dell'esecutato

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:

*che non (ed) ve ne sono*

Inoltre, ho nuovamente ammonito <sup>\*\*\*</sup> *Da Sp. re.* 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 <sup>\*\*\*</sup> richiesto alla parte eseguita di esibire *le fatture delle utenze*

Dalla suddetta documentazione risulta, quindi, quanto segue:

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

<sup>\*\*\*</sup> \_\_\_\_\_

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

Dichiara altresì che gli oneri condominiali da corrispondersi con cadenza mensile € 70,00 mensile/bimestrale/trimestrale sono pari ad euro 300,00 circa e che è in

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 \_\_\_\_\_ 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 qualsunque per almeno quattro ore, salvo diversi accordi con il custode. Inoltre, il sig. \_\_\_\_\_ i dichiara disponibile a consentire al Custode Giudiziario gli accessi presso il compendio pignorato ogni tre mesi nel giorno \_\_\_\_\_ previo accordo.

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

alberi planimetrie e fotografie

Infine, il debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:

*verbale*

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

Il presente verbale viene chiuso alle ore 14,40 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Data 11 marzo 2025