

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE IV – ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 815/2023 R.G.
DOTT.SSA MIRIAM IAPPELLI

VERBALE DI IMMISSIONE IN POSSESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

L'anno 2024, il giorno 10 del mese di MAGGIO, alle ore 10.00, la sottoscritta avv. Ana Salonna, con studio in Roma, Via Pasubio n. 15, tel/fax 06/45597177 nominata custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 815/2023 R. G. E. del Tribunale di Roma con provvedimento del giudice dell'Esecuzione del 14/03/2024, promossa da _____ creditore procedente contro _____, mi sono recata in ROMA, alla Via VIA MALETTO 35, immobile distinto al catasto fabbricati del suddetto comune al foglio 1021 particella 1155 subalterno 6 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. _____ ricevuta in data 16/04/24. 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 debitore esecutato/ della debitrice esecutata _____ nato/a a _____ il _____, residente in _____ alla Via _____ identificato a mezzo PATENTE DI GUIDA n. _____ rilasciato da _____ il _____ VALIDA _____, telefono _____ e-mail _____ nonché del Sig. _____ NATO A _____ RESIDENTE _____ IDENTIFICATO CON LA _____ CARICA D'IDENTITÀ N. _____ RILASCIATA DAL _____

Ho reso edotto il sig. _____ dei poteri e delle funzioni conferitemi provvedendo a notificare nelle mani dello stesso, copia dell'ordinanza di nomina di custode giudiziario del compendio pignorato del 14/03/2024

Ho altresì, reso edotto il sig. che in data 06/11/2024 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 DELLA DEBITRICE ESECUTATA IL FIGLIO.....

... NATO IL A IL FIGLIO.....
 .. NATO IL.....

ovvero è nel possesso e/o detenzione del sig.nato a
 residente in alla Via
 .. recapito telefonico n.in forza di contratto di
 .. LOCAZIONE redatto in data 01/11/2020 registrato a ROMA 4 12/11/2020
 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 titolo 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. Pa..... se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione, il quale mi ha risposto: L'IMMOBILE NON HA BISOGNO DI OPERE DI URGENTE MANUTENZIONE

Ho ammonito il sig. Pa..... 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
HA RICHIESTO COPIA DEL LIBRETTO DI CALDAIA CHE NON È PRESENTE

Ho, altresì, informato il sig. Pa..... 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. ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni

DURANTE LA SETTIMANA DAL LUNEDI AL VENERDI SOLO IN MATTINATA
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. rimane temporaneamente mero detentore.

Mi viene dichiarato che l'immobile pignorato è parte/ non è parte di un condominio, amministrato da con recapito telefonico.....

Il sig. dichiara: LA SIG.RA DICHIARA CHE NON È PRESENTE IL CONDOMINIO IN QUANTO SONO SOLO SEI CONDOMINI.

"NULLA DA DICHIARARE"

NOTE

L'ESERTO RILEVA CHE SONO PRESENTI DIFFORMITÀ RISPETTO LA PLANIMETRIA CATASTALE CHE VERANNO DESCRITTE NELL'ELABORATO PERIZIALE.

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. ^{LA} quale con la sottoscrizione del presente verbale dichiara di averli ricevuti in copia i seguenti provvedimenti:

- a) decreto del 14/03/2024 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 10.00;
- b) modulo informativa esecutato.

Alle ore 11.50 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, 10/05/2024

Arch. Raffaella Sasso

Raffaella Sasso

Avv. Ana Salonna

Ana Salonna

VERBALE D'ACCESSO IMMOBILE

L'anno 2024 il giorno 27 del mese di novembre, alle ore 12,50, io sottoscritto avvocato Michele Miraglia, con studio in Roma (RM), Via Virginio Jacoucci n. 8, nominato Custode giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare n. 815/2023 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 Maletto n. 35, 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 ,
codice fiscale, residente in ,
la quale dichiara di avere la seguente utenza telefonica:
identificata a mezzo di patente
di guida n. il, rilasciata da

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 11,15, che mi è stata sottoscritta per ricevuta dai riceventi.

Ho, altresì, reso edotto i soggetti rinvenuti nel compendio immobiliare pignorato della data del giorno 26 febbraio 2025 ore 11,15, 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
 *Sip. na.* *con Sip.* *nato a*
 *codice fiscale*
 *residente in* *nonché*
 *con il Sip.* *nato a* *le*
 *codice fiscale*
 *residente in*

è occupato dal Sig. nato a
 il, residente in alla
 Via recapito telefonico n. in

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

forza di redatto in data registrato a

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

è occupato dal Sig. nato a

il, residente in, alla

Via

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Con espressa riserva di ogni e qualsivoglia valutazione e/o contestazione in ordine alla validità e/o efficacia del contratto di locazione sottoscritto in data e registrato in data

come già comunicato formalmente dal precedente Custode Giudiziario Avv. Ana Salonna, ho nuovamente invitato e diffidato formalmente in questa sede i soggetti (debitore esecutato proprietario e conduttore) che, come da disposizioni del Giudice dell'Esecuzione, tutti i canoni di locazione a far data dalla notifica dell'atto di pignoramento immobiliare dovranno essere versati direttamente alla Procedura esecutiva sul conto corrente in essere presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma, a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate IBAN: IT75N0832703399000000310201, come da *vademecum* della predetta Banca che consegno ai soggetti interessati i quali lo sottoscrivono per ricevuta. La prova dei suddetti versamenti dovrà essere inviata al sottoscritto Custode Giudiziario. L'eventuale omesso versamento verrà segnalato al Giudice dell'Esecuzione per l'adozione degli opportuni provvedimenti del caso.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Inoltre, come da disposizioni del Giudice dell'Esecuzione e come già comunicato formalmente dal precedente Custode Giudiziario Avv. Ana Salonna, ho nuovamente intimato in questa sede, formalmente e ad ogni effetto di legge, il diniego di rinnovo del suddetto contratto di locazione sottoscritto in data

_____ alla scadenza. Tale diniego di rinnovo viene espressamente motivato con la necessità di vendere l'immobile espropriato nella procedura esecutiva in questione.

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:

Nessuna.

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

Non c'è Condominio.

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.

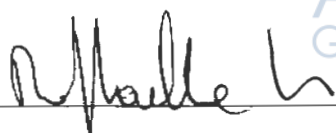
Ispezionato il compendio pignorato per verificarne, insieme all'esperto stimatore, le condizioni attuali si è potuto rilevare che:

L'immobile appare in buono stato.

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 13,30 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.



(L'Esperto Stimatore Arch. Raffaella Sasso)



(Il Custode Giudiziario Avv. Michele Miraglia)