

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva Rge 962/2022

GE Merola

promossa da Banca di Credito Cooperativo di Roma
contro ***

Custode giudiziario Avv. Alessio Ferrante

Esperto stimatore Arch. Eufemia Trezza

Verbale di l'accesso del custode giudiziario e dell'esperto stimatore

Oggi 5 Luglio 2024, alle ore 10,00, io sottoscritto Avv. Alessio Ferrante, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva Rge 962/2022 del Tribunale di Roma, promossa dalla Banca di Credito Cooperativo di Roma, creditore procedente, contro *** con provvedimento del giudice dell'Esecuzione dott.ssa Merola del 23.5.2024, mi sono recato, unitamente al CTU nominato, Arch. Eufemia Trezza ed al suo collaboratore Arch. Domenico De Matteo, presso il compendio immobiliare pignorato, costituito da:

- Appartamento su due livelli sito in Roma, Vicolo Clementi n. 43 (già n. 23), (censito al NCEU al foglio 773, particella 261, sub. 2, p. 1-2, zona 5, cat. A/7, classe 4, vani 10, rendita catastale € 1.678,48).

Di tale accesso, nonché del provvedimento di nomina, ho dato rituale preavviso al debitore esecutato a pec 5.6.2024, di cui sono pervenute regolari ricevute di accettazione e consegna.

Giunti al compendio pignorato,

☒ Non ho rinvenuto la presenza di alcuno e viene, pertanto lasciato avviso l'area da informazioni anche in loco, l'immobile non sarebbe occupato dalla

☐ Ho rinvenuto la presenza di *** la quale, contattata telefonicamente
concorda con il sottoscritto esecutore di inviare l'elenco al 15/7/24 h 8,30.

Ho quindi reso edotto il Sig. _____ dei poteri e delle funzioni conferitimi nonché dell'informativa allegata al presente verbale e di cui ne viene rilasciata copia. Si accerta altresì che il bene pignorato, _____, amministrato da _____

al quale il sottoscritto custode rivolgerà formale richiesta di rendiconto in ordine alle spese correnti, di eventuali pendenze nonché dei verbali e delle delibere assembleari e di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio;

O non fa parte di un Condominio;

Ho altresì verificato che l'immobile è destinato _____

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

Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato unitamente al CTU il quale ne verifica la consistenza e le condizioni, il tutto come verrà meglio spiegato nella perizia estimativa.

Il Sig. _____, informato che potrà chiedere al sottoscritto custode qualsiasi ulteriore informazione, a conclusione dell'accesso dichiara:

Essendo le ore 10,30 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia viene rilasciata.

Si allega informativa esecutata debitamente firmata per ricevuta.

Il CN

Arch. Di Matteo

Il Custode

[Signature]

[Signature]

[Signature]

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva Rge 962/2022

GE Merola

promossa da Banca di Credito Cooperativo di Roma
contro

Custode giudiziario Avv. Alessio Ferrante

Esperto stimatore Arch. Eufemia Trezza

Verbale di ~~T~~Accesso del custode giudiziario e dell'esperto stimatore

Oggi 15 Luglio 2024, alle ore 9,30, io sottoscritto Avv. Alessio Ferrante, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva Rge 962/2022 del Tribunale di Roma, promossa dalla Banca di Credito Cooperativo di Roma, creditore procedente, contro con provvedimento del giudice dell'Esecuzione dott.ssa Merola del 23.5.2024, mi sono recato, unitamente al CTU nominato, Arch. Eufemia Trezza ed al suo collaboratore Arch. Domenico De Matteo, presso il compendio immobiliare pignorato, costituito da:

- Appartamento su due livelli sito in Roma, Vicolo Clementi n. 43 (già n. 23), (censito al NCEU al foglio 773, particella 261, sub. 2, p. 1-2, zona 5, cat. A/7, classe 4, vani 10, rendita catastale € 1.678,48).

Di tale accesso, nonché del provvedimento di nomina, ho dato rituale preavviso al debitore esecutato a pec 5.6.2024, di cui sono pervenute regolari ricevute di accettazione e consegna, nonché come Giunti al compendio pignorato, concordato con la firma, nel presente sommario del 5/7/24.

O Non ho rinvenuto la presenza di alcuno e viene, pertanto lasciato avviso

Ho ***

presenza delle firme ***

Entrambe rendute all'interno dell'unità immobiliare unitamente al nucleo familiare delle firme (marito e due figli minori) ed alla figlia delle

E' altresì presente l'avv.

di contratto preliminare di compravendita trascritto (ed unico non maltrattato delle certificazioni venute), nonché produca copia di contratto di locazione ad uso abitativo con decorrenza 10/10-31/10 e riferisce che il canone corrisponde una somma pari ad € 600,00 (seicento/00) mensili. A tal proposito il custode riferisce in ordine alle modalità di corrisposizione della somma alle presenti procedure.

Ho quindi reso edotto il Sig. dei poteri e delle funzioni conferitemi nonché dell'informativa allegata al presente verbale e di cui ne viene rilasciata copia.

Si accerta altresì che il bene pignorato,

O fa parte del Condominio, amministrato da

al quale il sottoscritto custode rivolgerà formale richiesta di rendiconto in ordine alle spese correnti, di eventuali pendenze nonché dei verbali e delle delibere assembleari e di ogni ulteriore comunicazione afferente alla gestione del condominio;

☒ non fa parte di un Condominio;

Ho altresì verificato che l'immobile è
destinato a case abitative e vi risiedono in piena facoltà delle Spese
*** le cui spese la resistenza di un finanziamento di loro dell'importo in due parti immobiliari
sviluppati in due livelli adiacenti nella stessa - la Cui richiede copia di eventuali pratiche
edilizie presentate per il compite (C.A., progetti condono e.c.), include altresì copie dell'atto di pagamento
del capitale e del tenore di la Spese *** elabora da essere seguito con uno deposito (tenore di scatto infer
Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione im.re)
dell'immobile pignorato, ho richiesto all' Sig.re se il
compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha
risposto nullo -

Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato unitamente al CTU il quale ne verifica la consistenza e le condizioni. il tutto come verrà meglio spiegato nella perizia estimativa.

Il Sig. ---, informato che potrà chiedere al sottoscritto custode qualsiasi ulteriore informazione, a conclusione dell'accesso dichiara:

prevederemo ad nostro intento di stabilire del fucile telefonico al fine di prendere cognizione
della storia delle procedure -

Essendo le ore 13,00 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia viene rilasciata a ***

quelli che potrà si impegnano ad inviare tutte le documentazioni in loro possesso entro 10 gg da oggi -
*** io sottoscritto le

Si allega informativa esecutata debitamente firmata per ricevuta.

LA CUI
Antonella Gallo

Arch. De Matteo
Domenico Di Stefano

le Cui



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SETTORE CIVILE - SEZIONE IMMOBILIARE
R.G.E.I. n 962/2022 G.E. DOTT.ssa Merola

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 **23.1.2025 ore 11:30** 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'offerente¹;
- 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

¹ Ess anno 2023 pratica pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comunicati presso la cancelleria. Da ciò consegue che, in assenza di elezione di domicilio, di tali avvisi la parte eseguita 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 eseguito 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 eseguita 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 eseguita, 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 eseguita 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 eseguita 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 eseguita 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il custode giudiziario

Avv. Alessio Ferrante



Per ricevuta, Roma : 15/7/24

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®