

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE 1323/2017

Giudice dell'Esecuzione Dr. Giuseppe Lauropoli

promossa da BANCO BPM Società per Azioni

contro [REDACTED]

Custode giudiziario: Avv. Barbara Schepis

Esperto stimatore: Arch. Andrea Rossetti

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO E DELL'ESPERTO STIMATORE

Oggi 11-04-2025 alle ore 15:00 in Roma, io sottoscritto Avv. Barbara Schepis, nella qualità di custode giudiziario, come da ordinanza del G.E. emessa in data 20.07.2018 e successivo provvedimento del 24.03.2025 nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, unitamente al nominato esperto stimatore Arch. Andrea Rossetti, mi sono recato presso gli immobili pignorati sito in Roma, Via Martino Rota n. 7, ossia autorimessa privata posta al piano interrato, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1020, part.lla 325 sub. 512 e subalterni da quest'ultimo derivati, previo avviso dato alla parte esecutata a mezzo pec in data 25.03.2025.



I sottoscritti ausiliari, giunti presso il suddetto immobile, constatano la presenza:

• del sig./sig.ra _____ nato/a _____ a
_____ il _____ nella qualità di

identificato a mezzo _____

Si dà atto che fino alle ore 15:35 nessuno è presente per la parte esecutata. Il sottoscritto custode giudiziario ha, seduta stante, trasmesso comunicazioni pec ai creditori, all'esecutato e al liquidatore giudiziale, comunicando l'assenza del sig. [REDACTED] al sopralluogo fissato, per il quale si era

reso disponibile.

Ha, altresì, tentato di contattare telefonicamente gli avv.  e  ma non è stato possibile avere un contatto in tal senso.

Infine, alle ore 15:30 è stata trasmessa ulteriore pec da parte del custode giudiziario e alle ore 15,35, non essendosi avuto alcun riscontro, viene effettuata riconoscimento fotografica esterna del luogo e viene chiuso il presente verbale, riservando ogni altra attività in merito.

Avv. Barbara Pellegri
Fulvio Rossi

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE 1323/2017

Giudice dell'Esecuzione Dr. Giuseppe Lauropoli

promossa da BANCO BPM Società per Azioni

contro [REDACTED]

Custode giudiziario: Avv. Barbara Schepis

Esperto stimatore: Arch. Andrea Rossetti

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIOE DELL'ESPERTO STIMATORE

Oggi 14-5-2025 alle ore 12,30 in Roma, io sottoscritto Avv. Barbara Schepis, nella qualità di custode giudiziario, come da ordinanza del G.E. emessa in data 20.07.2018 e successivo provvedimento del 24.03.2025 nella procedura esecutiva immobiliare emarginata, unitamente al nominato esperto stimatore Arch. Andrea Rossetti, mi sono recato presso gli immobili pignorati sito in Roma, Via Martino Rota n. 7, ossia autorimessa privata posta al piano interrato, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1020, part.lla 325 sub. 512 e subalterni da quest'ultimo derivati, previo avviso dato alla parte esecutata a mezzo pec in data 25.03.2025.

I sottoscritti ausiliari, giunti presso il suddetto immobile, constatano la presenza:

- del sig./sig.ra [REDACTED] nato/a [REDACTED] a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] nella qualità di [REDACTED]
proprietario esecutato
identificato a mezzo patente di guida n. [REDACTED]

mailcoll.

❖ OBBLIGHI DELL'ESECUTATO

Ho reso edotto e avvisato i signori sopra indicati:

- 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 conto 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/i pignorati e qualora lo stesso o l'occupante non si opponga agli accessi del custode e dell'esperto, su autorizzazione del G.E. ed alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c., potrà continuare ad abitarvi;
 - al debitore 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;
 - in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà revocare l'autorizzazione ad abitare l'immobile e comunque potrà ordinare l'immediata liberazione del bene nei confronti della parte esecutata o dell'occupante senza titolo;
- che è già stata fissata innanzi al Giudice dell'Esecuzione, udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno **17/09/2025 alle ore 10:30** per l'esame della perizia estimativa dell'immobile e per l'eventuale pronuncia del provvedimento autorizzativo della vendita. Tale udienza si celebrerà presso il Tribunale di Roma, Sezione IV Esecuzioni Immobiliari, Viale Giulio Cesare n.54/b, primo piano.

Al riguardo, si dà atto che è già stato trasmesso alla parte esecutata con la comunicazione di cui sopra il provvedimento di nomina ausiliari.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si dà atto, altresì, che viene consegnata alla parte esecutata apposita informativa come da modello in uso presso la IV Sezione.

❖ 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 36 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 in cui, ai sensi dell'art. 569 cpc, 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, la parte esecutata dichiara che l'immobile suindicato attualmente sono nella disponibilità di [REDACTED], il quale

consente l'accesso a n. 8 box e chiede di poter conservare la detenzione delle dotazioni degli immobili, al fine di poter svincolare i beni mobili ivi collocati, rimanendo a disposizione della procedura per ogni necessità

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 al CTU, che l'immobile, apparentemente, si/non si presenta in normali condizioni d'uso e ~~non 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:

~~Il debito di condominio.~~

Inoltre, ho nuovamente ammonito la parte esecutata 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, invitandola 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) DICHIARAZIONI DEL DEBITORE / OCCUPANTE

L'esecutato/occupante mi dichiara che:

l'immobile pignorato è parte di un condominio, il cui amministratore è

[redacted], [redacted] - [redacted]

Dichiara altresì che gli oneri condominiali da corrispondersi con cadenza bimestrale sono pari ad euro 333,16 e che non è in regola con il pagamento degli oneri condominiali, risultando al 30.04.2025 un debito di € 20.625,34, di cui € 20.292,18 per debiti precedenti, come da allegato estratto conto trasmesso dall'amministratore.

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

Ho informato, inoltre, il sig. [redacted] che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali interessati alla vendita e che, pertanto, essa 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.

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

Atto fotografico e metrico degli immobili, di cui tuttavia non è stata effettuata l'intera visione, rimanendo da visionare n. 12 box.

Si precisa che è stato effettuato il rilievo grafico e fotografico dei subalterni 519, 524, 525, 526, 527, 528, 535 e 543.

L'esperto stimatore precisa che sono presenti fenomeni di "sfondamento" di porzioni di intonaco del solaio all'interno del box oggetto degli editti accertamenti.

Infine, il debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il presente verbale viene chiuso alle ore 13:15 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Andrea Bonetti
Am. Barbara Folli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZ. IV RGE 1323_2017

G.E. Dr. GIUSEPPE LAUROPOLI

VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI DEL 05/06/25.

Alle ore 15,20 presso l'autorimessa
n° 1 - Roma in via M. Rota 7
sono presenti: l'arch. A. Bonetti
e il sig. [redacted] in
qualità di incaricato del sig.
[redacted] per consentire di accedere
ai seguenti box, di cui lo stesso
è in possesso delle chiavi:
subalterni nn. 538, 537, 536, 534, 530
529, 523, 518, 517, 542, 539, 544. È stato
eseguito il rilievo grafico e fotografico
dei luoghi. Alle ore 16,20 vengono
concluse le operazioni peritali.

L.C.S. //

