



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Sezione IV Civile

Procedura esecutiva: **R.G.E. n. 765/2023**

Giudice dell'esecuzione: **dott.ssa Miriam Iappelli**

promossa da
contro:

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 8/10 2024, alle ore 14:30, io sottoscritto, **avv. Andrea Belletti**, con studio in Roma, Via Montevideo n. 27, tel. _____, e-mail _____ nominato custode giudiziario nell'esecuzione in epigrafe, con provvedimento del 29/08/2024 (accettazione incarico avvenuta in data 6/09/2024), mi sono recato presso il compendio immobiliare pignorato sito in **Roma, Via dei Licheni, 13, (int. 4 - piano 2)**, distinto nel Catasto Fabbricati di Roma al foglio 948, particella 248, sub. 4, cat. A/4., unitamente all'esperto stimatore, Arch. Ugo Caminiti, previo invio comunicazione scritta agli esecutati a mezzo raccomandate spedite il 20/9/2024 e consegnate il _____, al fine di prendere visione e accedere all'interno del medesimo.

All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza di:

sig./sig.ra _____, nato/a a _____ il _____, residente in _____, Via _____

Identificato a mezzo _____

(il quale dichiara di essere co debitore esecutato)

sig./sig.ra _____, nato/a a _____ il _____, residente in _____, Via _____

Identificato a mezzo _____

(il quale dichiara di essere: debitore esecutato)

sig./sig.ra _____, nato/a a _____ il _____, residente in _____, Via _____

Identificato a mezzo _____

(il quale dichiara di essere figlio legittimo)

❖ **OBBLIGHI DELL'ESECUTATO**

Ho, quindi, edotto e avvisato i signori sopra indicati circa gli obblighi che gravano ai sensi di legge, con invito a ottemperarvi, spontaneamente, e senza frapporre ostacoli all'attività degli ausiliari del Giudice dell'esecuzione.

A tal riguardo ho fatto, in particolare, presente che:

- a) l'esecutato, in forza del provvedimento del Giudice dell'esecuzione è divenuto "mero detentore" dell'immobile pignorato;
- b) dovrà, pertanto, essere consentito il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento alle visite del custode giudiziario, ai sopralluoghi dell'esperto estimatore, allo svolgimento delle attività di visita di eventuali interessati all'acquisto;
- c) all'esecutato è fatto divieto di dare in locazione o concedere in uso a qualsiasi titolo l'immobile pignorato se non previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione;
- d) l'esecutato e/o l'occupante devono provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
- e) l'esecutato 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.
- f) 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.
- g) l'esecutato/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.

Ho, altresì, avvisato e reso edotto in merito alle funzioni di cui è investito il custode giudiziario e, segnatamente, a titolo non esaustivo, che:

- il custode giudiziario 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 del Tribunale; pertanto gli eventuali conduttori, affittuari nonché occupanti – anche senza titolo – debbono versare al custode giudiziario le somme a qualsiasi titolo dovute all'esecutato dalla data del pignoramento e che nel caso di morosità prolungata per più di due mesi il custode giudiziario dovrà avvertire il Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti del caso.

❖ TUTELA DELL'ESECUTATO

A tal riguardo, ho fatto presente che è ancora possibile evitare la vendita:

- a) che a tal fine l'esecutato deve contattare tempestivamente l'avvocato del creditore procedente;
- b) 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 e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode giudiziario;
- c) che il debitore può avvalersi del beneficio della conversione del pignoramento di cui all'art. 495 c.p.c., formulando la relativa istanza prima che venga disposta la vendita o l'assegnazione del bene;
- d) 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'appartamento, ~~il~~ sig./la sig.ra ha dichiarato che lo stesso attualmente si trova:

nel possesso dell'esecutato e della sua famiglia (3 persone)

nel godimento di _____ nato/a _____ il _____ [ovvero: con sede in _____], recapito telefonico _____, in virtù di contratto di _____ redatto in data _____, registrato il _____ a _____ al n. _____, di cui viene / non viene rilasciata copia

occupato senza titolo da _____ nato/a _____ il _____ [ovvero: con sede in _____], 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, imu, etc.) _____

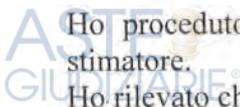


L'occupante senza titolo del compendio pignorato viene da me avvisato che:

- a) tale sua condizione sarà prontamente segnalata al Giudice dell'esecuzione;
- b) 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 e autorizzata dal Giudice dell'esecuzione.

A riguardo il sig./la sig.ra _____ ha dichiarato di voler offrire a titolo di indennità di occupazione la somma mensile di € _____

B) ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL COMPENDIO PIGNORATO



Ho proceduto, quindi, alla ricognizione del compendio pignorato unitamente all'esperto stimatore.

Ho rilevato che:

- l'appartamento appare in sufficiente stato di conservazione L'appartamento e' privo di riscaldamento e senza obbligo all'uso dell'ascensore



All'interno dell'appartamento sono presenti arredi di proprietà di proprietà esecutori

All'interno vi sono/non vi sono animali



Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione del compendio pignorato, ho richiesto, altresì, se quest'ultimo necessitasse di opere di urgente manutenzione o se fossero deliberate od in corso di deliberazione spese condominiali straordinarie ed ho appreso quanto segue:

SONO STATI DISBURATI LAVORI PER IL RIFACIMENTO DELL'IMPIANTO

FOGNAMO - NIENTE ALTRO DA SEGNALARE



Inoltre, ho ammonito il sig./la sig.ra _____ 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, invitando a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al
Giudice dell'esecuzione 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 lo stesso.

Si dà atto, altresì che, in data odierna, sono stati effettuati alcuni rilievi fotografici del
compendio di pignoramento.

C) DICHIARAZIONI DELL'ESECUTATO/OCCUPANTE

L'esecutato/occupante ha dichiarato che:

1. l'immobile pignorato ~~non è parte~~ / è parte di un condominio.

2. il Condominio è denominato _____ e
l'amministratore è _____, recapito telefonico _____

3. gli oneri condominiali da corrispondersi con cadenza BI-MESTRALE
sono pari a € 103 circa e di essere ~~in regola~~ / non in regola con
il pagamento degli oneri condominiali.

**D) MODALITÀ RELATIVE ALLA VISITA DEL COMPENDIO PIGNORATO DA PARTE DI
POSSIBILI ACQUIRENTI ED ONERI DELL'ESECUTATO/OCCUPANTE**

Ho, inoltre, avvisato che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali interessati
alla vendita e che, pertanto, dovranno essere consentite le visite su richiesta del custode
giudiziario, 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.

L'accesso avverrà sempre previo 2 (due) tentativi di preavviso telefonico al numero telefonico
_____ e/o al numero telefonico _____ e
comunque dando la possibilità a far effettuare le visite almeno due giorni a settimana
(preferibilmente il LUNEDÌ o il MERCOLEDÌ nella fascia oraria dalle
10:00 - 12:00) ove se ne faccia richiesta.

Le parti, in contraddittorio tra loro, procedono alla formale immissione del custode nel
possesso dell'immobile anzidetto di cui il sig./la sig.ra _____
rimane temporaneamente mero detentore.

Ho infine consegnato ai debitari esecutati il/la
quale con la sottoscrizione del presente verbale dichiara di averli ricevuti, in copia i seguenti
documenti:

- provvedimento di nomina degli ausiliari e accettazione;
- decreto di fissazione udienza di comparizione delle parti;
- "Informativa per la parte esecutata" del Tribunale di Roma (versione di novembre 2023), contenente delucidazioni e obblighi in relazione alla procedura esecutiva.

Altri rilievi/dichiarazioni del debitore/comproprietario/detentore/occupante:

I soprani refisano che hanno già
confido nicarico all'avvocato Maria Mancarella perché
prende contatti con il legale del credito precedente per
tentare di addebiare o una soluzione basata sulle
vicende che enti le verità della cosa

Il presente verbale, composto di n. 3 fogli, viene chiuso alle ore 15:00 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma del relativo contenuto, da tutti quanti gli intervenuti.

IL CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Andrea Belletti

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Ugo Caminiti