

# TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE 15467/2019 - DIV.

Giudice dell'Esecuzione Dr. CECERE / MEROLA

promossa da \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_

## VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 20/10/2019 ore 14.00 in ROMA,  
io sottoscritto/a \_\_\_\_\_, nella qualità di incaricato del custode giudiziario,  
come da ordinanza di delega alla vendita e surroga emessa dal G. E. in data \_\_\_\_\_ nella  
procedura esecutiva immobiliare emarginata, mi sono recato/a presso l'immobile/i pignorato/i  
sito in ROMA alla via P.ZA VITTORIO EMANUELE II N°43 previo avviso dato al  
debitore esecutato a mezzo \_\_\_\_\_, al fine di prendere visione e accedere al  
compendio pignorato.

All'interno ho rinvenuto la presenza:

- del debitore esecutato sig./sig. ra \_\_\_\_\_ (PROPRIO TITOLARE Art. 1/2)  
\_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_  
identificato a mezzo C.I. N° \_\_\_\_\_ che dichiara di essere residente in  
\_\_\_\_\_ Via P.ZA VITTORIO EMANUELE II N°43 Cf. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ e a tal proposito esibisce certificato di residenza/in attesa di  
ricevere copia del certificato di residenza dell'esecutato occupante;
- del sig./sig.ra \_\_\_\_\_ nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
nella qualità di FIGLIO RESIDENTE identificato a mezzo C.I. N° \_\_\_\_\_  
Res.te in ROMA Via P.ZA V. EMANUELE II N°43 Cf. \_\_\_\_\_
- del sig./sig.ra \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
nella qualità di \_\_\_\_\_, identificato a mezzo \_\_\_\_\_

### ❖ OBBLIGHI DELL'ESECUTATO

Ho reso nuovamente 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;
- 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, ove non già disposta, l'immediata liberazione del bene nei confronti della parte esecutata o dell'occupante senza titolo;
- che è già stata emessa l'ordinanza per la delega al compimento delle operazioni di vendita.

#### ❖ TUTELA DELL'ESECUTATO

A tal riguardo, ho fatto presente 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. RA \*\*\*\*\* dichiara che lo stesso attualmente si trova:

- a) nel possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta dai seguenti soggetti:

ABITATO ESCLUSIVAMENTE I SIG. M. \*\*\*\*\*  
ED IL FIGLIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

- b) nel godimento del sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ recapito telefonico \_\_\_\_\_, in virtù di contratto di \_\_\_\_\_ redatto in data \_\_\_\_\_ registrato a \_\_\_\_\_ dal sig. \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ 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, salvo richiesta già presentata dal custode precedentemente nominato, 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/di corrispondere già alla procedura esecutiva 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 al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze peritali. In particolare, ho appurato che:

L'IMMOBILE RISULTA CONFORME A QUANTO DESCRITTO DALL'ESPERTO  
STIMATORE NELLA PERIZIA DI STIMA, DA QUANTO APPRESO NON  
RISULTANO SUCCESSIVE MODIFICHE. L'IMMOBILE RISULTA IN  
BUONE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE. RISULTANO IN VISTA  
ALCUNI TINANTI LUNGO I SOFFITTI INSTALLATI FINE ANNI '80

NESSA A PROTEZIONE DELL'EDIFICIO DURANTE LA COSTRUZIONE  
DELLA METROPOLITANA - RISULTANO MOLTE ALCUNE INFILTRAZIONI  
DEMNANTI DALL'APPARTAMENTO SUPERIORE, PRECISAMENTE NELL'ULTIMA  
CAMERA E NEL BAGNO AL SUO INTERNO. DETTA SITUAZIONE RISULTA  
ORMAI STABILE E NON SEMBRA PER ORA PEGGIORARE LO STATO  
DELL'IMMOBILE.

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:

NULLA DA SEGUIRE.

Inoltre, ho nuovamente ammonito il sig. RA <sup>\*\*\*\*\*</sup> 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 richiesto alla parte esecutata di esibire le bollette relative alle utenze dell'immobile in  
questione nonché le quietanze di pagamento relative ai tributi di natura dominicale afferenti allo  
stesso e, al riguardo, risulta quanto segue:

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

TUTTE INTESATE AL SIG. RA <sup>\*\*\*\*\*</sup>

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



b) il bollettino per il pagamento dell'IMU risulta intestato al seguente nominativo:

c) sono stati esibiti ulteriori pagamenti relativi a \_\_\_\_\_

ed intestati a \_\_\_\_\_

#### D) DICHIARAZIONI DEL DEBITORE / OCCUPANTE

L'esecutato/occupante conferma che:

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

In caso di risposta affermativa, dichiara che il Condominio è denominato P. L. J. EMANUELE 143  
e che l'amministratore è il Sig. NUNO ANGELO IN FASE <sup>DI MONZA</sup>, recapito telefonico \_\_\_\_\_.

Dichiara altresì che gli oneri condominiali da corrispondersi con cadenza QUADRIMESTRALE ~~mensile/bimestrale/trimestrale~~ sono pari ad euro 143,00 e che è in regola/non è in regola con il pagamento degli oneri condominiali.

[EVENTUALE, in caso di provenienza del bene per successione ereditaria] Il debitore sig. LA \*\*\*\*\* mi dichiara che l'immobile pignorato è a lui pervenuto in forza di successione legittima/testamentaria del Sig. \*\*\*\*\* deceduto in data \*\*\*\*\* e che da tale momento l'immobile è detenuto da esso debitore in via esclusiva che esso sig. \_\_\_\_\_ ha provveduto nel tempo a pagare i relativi oneri e tributi e che ha compiuto i seguenti atti dispositivi aventi ad oggetto il bene pignorato: ALTRA QUOTA DI 1/2 APPARTIENE AL SIG. \*\*\*\*\*

[Adattare a seconda dei casi concreti, cercando di individuare la presenza di atti e/o condotte che implicano accettazione tacita dell'eredità, qualora dalla documentazione agli atti della procedura esecutiva non risulti trascritta un'accettazione espressa o comunque non sussista continuità delle trascrizioni]

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

Ho informato, inoltre, il sig. LA \*\*\*\*\* che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali interessati alla vendita e che, pertanto, il medesimo deve consentire le visite su richiesta del custode indicando almeno due disponibilità settimanali di 4 ore ciascuno pertanto si significano i seguenti giorni LUNEDÌ E GIOVEDÌ e i seguenti orari dalle ore 14:00 alle ore 18:00, 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.

#### F) LIBERAZIONE

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.

Avvenuta l'aggiudicazione la liberazione potrà essere richiesta dall'aggiudicatario, il quale - all'atto del pagamento del saldo prezzo potrà, altresì, fare istanza per l'attuazione del decreto di trasferimento a cura del custode - a spese della procedura - decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, emesso privo della apposita disciplina dell'attuazione ex art. 560 c.p.c. potrà essere eseguito esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Infine, debitore/occupante dichiara spontaneamente quanto segue:

ALL'INTERNO NON VIVONO MINORANNI, E NON SONO PRESENTI

ANIMALI. RECAPITO SIG.

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

Data 20/10/2020

PER ING. DONA