

**TRIBUNALE DI ROMA**

**Es. Imm.: R.G.E. 164/2023**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Miriam IAPPELLI**

**Custode giudiziario: Avv. Cristina FLACCOMIO**

**Esperto stimatore: Geom. Marco MARCELLI**

\*\*\*\*\*

**VERBALE DI IMMISSIONE IN POSSESSO DEL CUSTODE  
GIUDIZIARIO**

Il giorno 7 maggio 2024 alle ore 9.00 il sottoscritto Avv. Cristina Flaccomio

in qualità di Custode Giudiziario della procedura in intestazione, si è recato, -

previo avviso a mezzo pec del 25.3.24, allegato alla quale è stato inviato il

provvedimento giudiziale di fissazione dell'udienza ex art.569 cpc e

contestuale nomina del custode giudiziario e dell'esperto stimatore, e al

creditore procedente a mezzo pec,- presso l'immobile sito in Roma, e

precisamente:

**Appartamento**, sito in Roma, Via di Portonaccio 200, identificato al catasto

Fabbricati - Fg. 614, Part. 164, Sub. 27, categoria A/3, z.c.4, cl.2, vani 6, r.c. €

929,62 per effettuare il primo accesso al fine di prenderne visione e

conseguirne il possesso.

Sono presenti:

- Avv. Cristina Flaccomio, in qualità di Custode Giudiziario;

- Geom. Marco Marcelli, quale Esperto stimatore;

ricosciuto a mezzo di documento

proprietario dell'immobile sopra identificato, nonché l'occupante Sig.

nato il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_,

C.F. \_\_\_\_\_, riconosciuto a mezzo di documento

La parte esecutata e l'occupante comunicano al Custode i seguenti recapiti

telefonici \_\_\_\_\_ e indirizzi email o pec, per le successive necessarie

comunicazioni \_\_\_\_\_

**Accertamento delle condizioni del compendio pignorato**

Si è proceduto alla ricognizione dell'immobile unitamente all'esperto

estimatore, nonché a verificare le condizioni attuali dei locali, rilevando che si

presenta in scarse condizioni di manutenzione

L'immobile risulta composto da: *oli simpatico, quattro*

*camere, due bagni, ampio stanzino*

E' stato avvertito l'esecutato e l'occupante sul dovere di tempestiva

informazione al Custode nel caso in cui il compendio pignorato necessitasse di

urgente manutenzione, invitando a contattarlo al fine di consentirgli di

segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione per l'adozione dei

provvedimenti del caso.

Vengono fatti altresì dal C.T.U. dei rilievi fotografici e le necessarie misurazioni al fine di attestare le attuali condizioni dell'immobile.

**Informazioni rese al debitore esecutato e/o occupante**

Il Custode illustra l'iter della procedura, oltre alle funzioni svolte dallo stesso

Custode e gli obblighi del debitore esecutato e/o dei terzi occupanti

l'immobile. Il Custode informa la parte esecutata in merito alle disposizioni

contenute nel provvedimento di nomina emesso dal G.E. consegnato a mezzo

*raccomanda e mani*  
~~pec~~ facendo altresì presente quanto disposto dalle norme in materia e dalle

disposizioni generali, più precisamente:

- nel caso in cui l'esecutato e/o gli occupanti ostacolino in qualsiasi modo le attività dell'esperto e del Custode, verrà immediatamente emesso e portato ad

esecuzione l'ordine di liberazione degli immobili;

- è fatto divieto all'esecutato e /o occupanti di concedere in godimento

(locazione, comodato o altro titolo) l'immobile a terzi senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione;

- in merito alle visite che verranno effettuate, si fa presente che nel caso in cui

l'esecutato e /o gli eventuali occupanti rendano difficoltosa o infruttuosa la

visita degli immobili, ovvero impediscano l'accesso, verrà revocata

l'autorizzazione al permanere nella detenzione degli stessi ed emesso il provvedimento per l'immediato sgombero dei locali;

- l'esecutato e/o gli occupanti devono mantenere in adeguato stato di conservazione l'immobile pignorato;

- l'esecutato e/o gli occupanti si obbligano ad avvertire il Custode di qualsivoglia problematica afferente l'immobile e le sue pertinenze, rendendosi

disponibili a far accedere il Custode, eventuali delegati dello stesso, l'Esperto stimatore e gli eventuali interessati all'acquisto, previo avviso - anche telefonico o a mezzo email - di almeno 24 ore.

Per facilitare e razionalizzare le eventuali visite è stata acquisita la disponibilità dell'esecutato ad essere presente nei seguenti giorni e orari: da stabilire. Si preavverte che l'inottemperanza alle disposizioni suddette sarà immediatamente segnalata al Giudice dell'Esecuzione che provvederà a emanare i provvedimenti del caso e che potrà disporre, altresì, l'immediato rilascio dei locali da parte degli occupanti.

**c) Immissione in possesso**

Le parti in contraddittorio tra di loro, procedono alla formale immissione del Custode nel possesso dell'immobile, così identificato

**Appartamento**, sito in Roma, Via di Portonaccio n. 200, interno 1, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 614, Part. 164, Sub. 27, categoria A/3, z.c.4, cl.2, vani 6, r.c. € 929,62 di cui l'esecutato e gli eventuali occupanti rimangono temporaneamente meri detentori.

**d) Condominio**

L'esecutato precisa che l'immobile oggetto dell'esecuzione risulta essere parte del condominio denominato di

L'amministrazione del condominio è affidata alla Dott.ssa

Gli oneri condominiali ordinari ammontano a circa euro 75,00 (cadenza mensile)

Quelli di riscaldamento a circa euro 700,00 (mensili per n. mensilità); annuali.

risultano deliberati lavori straordinari non risultano

**e) Informativa alla parte esecutata**

Viene consegnata al debitore esecutato e agli eventuali occupanti l'informativa predisposta dal Tribunale di Roma e contenente tutte le direttive e linee guida che vengono poste a conoscenza del debitore esecutato. Di queste disposizioni viene data ampia rappresentazione e spiegazione nel corso delle attuali operazioni peritali. L'informativa sottoscritta viene allegata al presente verbale, unitamente al:

Provvedimento giudiziale di fissazione dell'udienza ex art. 569 cpc dell'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al giorno 25.9.2024 h. 10.30 con contestuale nomina del custode giudiziario e dell'esperto estimatore.

**f) Conclusioni delle operazioni**

Alle ore 10,00 sono state ultimate le operazioni di accesso, come sopra descritte. Il presente verbale, composto da n. 5 fasciate, viene letto, approvato e sottoscritto dagli intervenuti, anche per conferma del relativo contenuto, dando atto che una copia viene immediatamente rilasciata all'esecutato.

Il Custode giudiziario

Avv. Cristina Flaccomio

L'Esperto stimatore

Geom. Marco Marcelli



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**SETTORE CIVILE - SEZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G.E.I. n. 164/2023 G.E. DOTT.SSA IAPPELLI**

**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 **25.9.2024** ore **10.30** 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 precedente 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

(Rev. Nov. 2023)

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 eseguita, 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 IT55M0832703399000000310101. 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'offerente<sup>1</sup>;

- Qualora la parte eseguita 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 eseguita 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 eseguita 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 eseguita saranno 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

<sup>1</sup> Es: anno 2023 pratica 1805 lotto 001 cauzione Mario Rossi

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 esecutato 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 esecutata 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 esecutata, 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 esecutata 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 esecutata 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 esecutata 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.

Per ricevuta

Il custode giudiziario