

Verbale di accesso, Tribunale di Roma 4^a Sez. Esecuzione Immobiliare Giudice
Dott. ~~ssa~~ MIRIAM APPSLL R.G.E. 1486/2017

L'anno 2019, il giorno 15 del mese di aprile, alle ore 12.00, il sottoscritto
Dott. Giovanni CAVALLO, nominato custode giudiziario nella
procedura esecutiva n. 1486/2017 R. G. E. del Tribunale di Roma, promossa
da creditore procedente, contro

, debitore esecutato, con provvedimento del giudice dell'Esecuzione dott. ~~ssa~~ MIRIAM
del mi sono recato in Roma, alla via

VIA NOTTA VISCONTI N. 37 INT. 5

per accedere nel compendio immobiliare pignorato, ed ho dato preventivo avviso al
debitore esecutato per raccomandata come due precedenti

verbale e necessario contatto telefonico con il debitore
in concordare l'attuale piano di esecuzione
Inoltre è presente a detto accesso il sig. Arch./Ing. Rossella RANVINI

nella sua qualità di Esperto Estimatore nominato dal citato giudice., il quale ha
identificato il bene pignorato.

Il compendio pignorato è sito in Roma Via
e contraddistinto al NCU di Roma:

NOTTA VISCONTI N. 37 INT. 5
R.I. INT. 5, fog. 184, part. 2018, sub. 9

All'interno del compendio nominato ho rinvenuto la presenza del debitore esecutato
sig. _____, nato a _____ il

_____, residente in _____, alla

Via _____, identificato a mezzo

C. I. di _____ n. _____, rilasciato da _____
il _____ nonché del Sig. _____

Ho reso edotto il sig. _____ dei

poteri e delle funzioni conferitimi, nonché della data della prossima udienza fissata
al _____ delle modalità con le quali lo stesso avrà svolgimento,
facendogli presente:

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia
l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti i cui
nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione che il debitore esecutato può
visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Roma
sez. 4^a Esecuzioni Immobiliari;
- 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;
- che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque

rendere difficoltosa l'attività del custode;

- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita;
- che, in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

Ho, quindi, chiesto al sig.

chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è nel possesso del debitore esecutato e della sua

famiglia composta da

il quale n'è in sede -

(ovvero è nel possesso e/o detenzione del sig.

nato a il

residente in, alla Via.....

recapito telefonico n. in forza di contratto di
..... redatto in data

registrato a)

(ovvero è nel possesso e/o detenzione del..... sig.

..... nato a il

....., residente in, alla il

quale esibisce alcun contratto giustificativo della sua presenza nel
compendio pignorato.

(Ovvero.....

Ho, quindi, reso edotto l'occupante sine titolo del compendio immobiliare pignorato che tale sua condizione sarà segnalata al Giudice dell'Esecuzione, invitandolo nel contempo a giustificare il possesso del compendio pignorato facendomi pervenire, entro cinque giorni, da oggi, copia del relativo contratto ove esistente e che, qualora lo stesso non sarà esistente ovvero non sarà opponibile alla procedura, si procederà alla liberazione immediata dell'immobile).

Ho invitato ed intimato il conduttore
che il canone di locazione dovrà essere corrisposto nelle mani del Custode, senza ritardo e/o dilazione alcuna, o per tramite assegno circolare intestato al "Tribunale Civile di Roma Esecuzioni Immobiliari".

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho richiesto al sig.

..... il nome cognome, indirizzi e
recapiti dell'amministratore dello stabile di Via
Flotte Visconti 37 - Roma.

Ho ammonito il sig.del dovere di tempestiva informazione gravante su di lui 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, altresì, informato il sig. che

L'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho, quindi, acquisito la disponibilità del sig. ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni che verranno concordati congiuntamente e comunque due giorni a settimana (escluso sabato e domenica) e per almeno quattro ore.

Ho invitato, pertanto il sig.

alla massima collaborazione, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato, risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

Ho avisato ed ammonito sin da ora il debitore esecutato e/o il sig. che

nell'eventuale emissione dell'ordinanza di vendita del citato verrà sempre dal medesimo Giudice emessa altra ordinanza visti gli art. 599 3^a e 4^a comma e art. 560 comma 3^a del c.p.c. di liberazione del bene oggetto del pignoramento avente come RGE il n. 1486/07

nonché a qualunque terzo lo occupi, senza titolo opponibile alla procedura nominando

un legale ad hoc e per tale avviso ed ammonizione il debitore e/o il

sig. ne ha preso atto

dimostrandosi sin da ora disponibile ad un veloce e celere rilascio senza ostruzionismo alcuno.

Per presa visione, accettazione e ratifica

E' altresì presente il nominato CTU Estimatore Arch./Ing.
Rossello Rendino che ha svolto le operazioni peritali
di rilievo planimetrico e fotografiche richieste dal Giudice dell'esecuzione.

Il sig. .

..... dichiara:

"che mi comunicherò il nome dell'eventuale
travente eventuale
sulle stesse email venne essere informato
sullo sul deposito e copia dell'elaborato
dell'esperto" G. Sp.
dichiarare "che vi sono problemi di
scarico nelle cucine, uscite in infiltra-
zione tra il muro che divide il bagno
e le camere da letto, e sul balcone
vi sono infiltrazioni d'acqua
dal balcone sottostante, nonché
parte delle coperture esterne del muro
di facciata e cause di un fondo
esploso sul balcone terra circa e luglio
2017, che ha anche determinato un
piccolo incendio, come è evidenziato
dal colore e dai danni".

A seguito del presente accesso, come verrà analiticamente riportato nell'elaborato peritale dell'Esperto, lo stato dell'immobile è succintamente così descritto:

cucine, bagno, piccolo ingresso, oltre
due balconi - lo stato del bene è in
buone condizioni salvo quanto
giustificato nella relazione finale del
sp.

Il tutto si è svolto senza problemi,
senza danni e lesioni e cose - Il dg.

dichiaro di aver bene
comprendo l'importanza e l'importanza del Custode
e l'importanza dell'incarico nel presente
verbale e di aver ricevuto le "istruzioni"
della informazione, del Tribunale di Roma.

Essendo le ore 11,40 ed avendo ultimato le operazioni di accesso il presente
verbale viene chiuso, firmato, accettato e sottoscritto dalle persone sopra presenti.

Per presa visione, per lettura, per accettazione e ratifica

Il debitore esecuta

L'Esperto Estimatore

Il Custode Giudiziario

RGE 1486/2017

In data 12/05/2023 alle ore 8,40 il sottoscritto CTU/Esperto Stimatore
GEOM. MAURIZIO ZACCARDINI si è recato presso i luoghi oggetto di causa siti in
Roma via PONTA VISCONTI 39.

Alla presenza di

SG.ASTE
GIUDIZIARIE®CL.ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ha proceduto ad effettuare i rilievi metrici e fotografici dei seguenti immobili:

ASTE
GIUDIZIARIE®APPARTAMENTO VIA PONTA VISCONTI 39PIANO PRIMO - INT. 5IN CATASO FOGLIO 184 P. 1018 SUB 9ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

non ha proceduto ad effettuare i rilievi metrici e fotografici per i seguenti motivi:

NOTE:

- IMPIANTI DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO
- A.C. SANITARIA SCALDABUOIA
- PRESENZA DI 2 CONDIZIONATORI
- IL DISTRIBUTORE ESECUTIVO NON FORNISCE LA DESCRIZIONE DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI.
- NON È PRESENTE L'ALLACIO DEL GAS

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

IL DISTRIBUTORE FORNISCE IL RICHIEDIMENTO DELL'ANALISI SOSTANZA
NELLA PRESSIONE DELLA RETE SGA

TEL.

L'APPARTAMENTO È ABITABILE ARRETOLO DAL DISTRIBUTORE ESECUTIVO
CHE DICHIARA CHE NON SOSTITUISCE CONTATORI DI LEGGE NE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ANCHE PARZIOLE DEL BENE.

LO STATO DI MANUTENZIONE/CONSERVAZIONE INBUITA DISCARTO
SALVO DIVERSI ADDEZIONAMENTI COSI SONANO DESCRITTI IN REALTA.

L'IMMOBILE LE COMPONE DI:

LOGGIA, LOGGIATO, CUCINA, UNA CAMERA, BAGNO
E DUE BALCONI.

IL DEPOSITO RICEVUTO PRESENTA COPIA DEL
PROVERBI VERBALE DA INVIARE AL SIGURTE
INDICANDO E MAIL:

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 9,40

Le operazioni peritali proseguiranno in data / da concordare e comunque
entro il

Geom. Maurizio Zaccardini
CTU/E

Per

Per