

Avv. Pier Francesco Rossi  
Via Cairoli 8 - 00185 Roma  
Tel. 06/44.67.072 - cell. 3932622784  
pierfrancescorossi@ordine.avvocatiroma.org  
avvpietfrancescorossi@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

IV Sez. civile - R.G.E.I. n. 1300/2023

G.E. Dott. Fernando Scolaro



VERBALE

DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi ~~18~~ <sup>17</sup> ottobre 2024 alle ore 10.00, io sottoscritto Avv. Pier Francesco Rossi, in qualità di custode giudiziario del compendio pignorato nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, nominato con provvedimento del 5 agosto 2024, unitamente al nominato esperto estimatore Arch. Roberto Giannini, mi sono recato al fine di accedervi e prenderne visione presso l'immobile pignorato, sito in Roma alla via Natale Palli n. 31, distinto al N.C.E.U. di Roma al foglio 934, particella 225, subalterno 5, cat. A/4, avendo dato comunicazione del mio accesso con raccomandata 1 - A/R del 02/10/2024. \*\*\*



Ho ivi rinvenuto:

\*\*\*



unitamente alla propria famiglia  
\*\*\*

Avv. Pier Francesco Rossi

Via Cairoli 8 - 00185 Roma

Tel. 06/44.67.072 - cell. 3932622784

pierfrancescorossi@ordineavvocatiroma.org

avvpietfrancescorossi@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*

Ho provveduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile sopra descritto, unitamente all'esperto stimatore, nonché a verificare le condizioni attuali dei locali, rilevando in particolare le condizioni dell'immobile non meticcio. L'esperto ha rilevato la mancanza dei balconi non conformi alle planimetrie catastali, e ritiene la presenza del balcone lato cucina non proficua in planimetria. Si osservano carenze degli infissi nel rapporto d'aspetto e nella conservazione.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione del compendio pignorato

AVV. Pier Francesco Rossi  
Via Caroli 8 - 00185 Roma  
Tel. 06/44.67.072 - cell. 3932622784  
pierfrancescorossi@ordineavvocatiroma.org  
avvpierfrancescorossi@gmail.com

ho ammonito del dovere di tempestiva informazione del custode giudiziario qualora le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitando a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare la circostanza al Giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti del caso.

Mi viene dichiarato che l'immobile è/non è parte di un condominio amministrato da

Ho informato che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali interessati alla vendita accompagnati dal custode giudiziario ovvero da un suo incaricato, con espresso avvertimento che verranno segnalati al Giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti tali da impedire o rendere difficoltosa la visita, affinché siano assunti i provvedimenti del caso.

Ho acquisito la disponibilità del sig. <sup>\*\*\*</sup>  
per le visite di eventuali offerenti, disponibilità che mi viene accordata per i giorni LUNEDÌ, GIOVEDÌ E SABATO

dalle ore 15,00 alle ore 18,00  
Ho altresì informato il debitore esecutato che sarà disposta l'immediata liberazione del bene se non consentirà il

regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore e del custode ed alle visite dei potenziali offerenti ovvero qualora il compendio non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in buono stato di conservazione.

Si dà atto che l'esperto stimatore ha proceduto ai rilievi sugli immobili, ad acquisire repertorio fotografico dello stesso e ad acquisire la seguente documentazione

Le parti in contraddittorio tra loro procedono alla formale immissione del custode nel possesso dell'immobile anzidetto, di cui è proprietario parte debitrice esecutata, che rimane temporaneamente detentrica.

Ho reso edotto il debitore esecutato che il Giudice dell'esecuzione ha fissato l'udienza del 14/03/2025 ore 11:00 per l'audizione delle parti, degli eventuali comproprietari e

(9)

dei creditori iscritti non intervenuti e per l'esame della regolarità degli atti e per l'eventuale autorizzazione alla vendita dell'immobile pignorato, comunicando che è ancora possibile evitare la vendita e per ogni relativo adempimento ho rinviato al modulo informativa per la parte eseguita. Ho a tal fine consegnato a

che con la sottoscrizione del presente verbale dichiara di averli ricevuti, in copia i seguenti provvedimenti:

1. Decreto del 05/08/202 di nomina del custode giudiziario del compendio pignorato e di fissazione dell'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al giorno 14/03/2025 ore 11:00;
2. Modulo informativa per la parte eseguita.

AVV. Pier Francesco Rossi  
Via Caroli 8 - 00185 Roma  
Tel 06/44.67.072 - cell. 3932622784  
pierfrancescorossi@ordineavvocatiroma.org  
avvpierfrancescorossi@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il presente verbale viene chiuso alle ore 13:50, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma del relativo contenuto, da tutti quanti gli intervenuti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®