



VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO®



L'anno 2023, il giorno 3 del mese di marzo, alle ore **9,55**
io sottoscritto Giovanni Berionne, notaio in Roma con studio in Viale Rossini n. 7, nominato
custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 614.22 R.G. Es. Imm. Tribunale di ROMA -
Giudice dott. Romolo CIUFOLINI promossa da

contro la signora **unitamente all'esperto**
stimatore architetto Ugo CAMINITI, nominato dal medesimo Giudice per la stima dei
seguenti **beni pignorati per la nuda proprietà:**

1. civile abitazione, in Roma, Via Casal dei Pazzi n.33, rappresentato al Catasto Fabbricati di
detto comune in Foglio 287, particella 1239 sub.4;
2. civile abitazione, in Roma, Via Casal dei Pazzi n.33, rappresentato al Catasto Fabbricati
di detto comune in Foglio 287, parti-cellula 1239 sub.5;
3. civile abitazione, in Roma, Via Casal dei Pazzi n.33, rappresentato al Catasto Fabbricati
di detto comune in Foglio 287, parti-cellula 1239 sub.6;
4. civile abitazione, in Roma, Via Casal dei Pazzi n.33, rappresentato al Catasto Fabbricati
di detto comune in Foglio 287, parti-cellula 1239 sub.9;
5. civile abitazione, in Roma, Via Casal dei Pazzi n.33, rappresentato al Catasto Fabbricati
di detto comune in Foglio 287, parti-cellula 1239 sub.10;
6. civile abitazione, in Roma, Via Casal dei Pazzi n.33, rappresentato al Catasto Fabbricati
di detto comune in Foglio 287, parti-cellula 1239 sub.11;
7. civile abitazione, in Roma, Via Casal dei Pazzi n.33, rappresentato al Catasto Fabbricati
di detto comune in Foglio 287, parti-cellula 1239 sub.15;
8. civile abitazione, in Roma, Via Casal dei Pazzi n.33, rappresentato al Catasto Fabbricati
di detto comune in Foglio 287, parti-cellula 1239 sub.16;
9. civile abitazione, in Roma, Via Casal dei Pazzi n.33, rappresentato al Catasto Fabbricati
di detto comune in Foglio 287, parti-cellula 1239 sub.20;
10. civile abitazione, in Roma, Via Casal dei Pazzi n.33, rappresentato al Catasto Fabbricati
di detto comune in Foglio 287, parti-cellula 1239 sub.21;
11. civile abitazione, in Roma, Via Casal dei Pazzi n.33, rappresentato al Catasto Fabbricati
di detto comune in Foglio 287, particella 1239 sub.23;
12. civile abitazione, in Roma, Via Casal dei Pazzi n.33, rappresentato al Catasto Fabbricati
di detto comune in Foglio 287, parti-cellula 1239 sub.24;

nonché **diritti pari alla quota indivisa di 1/2 (un mezzo) di nuda proprietà su:**

- 13) locale ad uso magazzino, posto in via Casal dei Pazzi n.33/A, rappresentato al Catasto
Fabbricati di detto Comune in Foglio 287, particella 1239 subalterno 1, graffata alla
particella 1240;

premesso che:

- di aver fissato il primo accesso al bene pignorato per oggi 3 marzo 2023 alle ore 9:30 previo
avviso alla parte esecutata **a mezzo**
raccomandate A.R. che risultano
- mi sono dunque recato in Via Casal dei Pazzi n. 33, unitamente all'esperto stimatore per
effettuare il sopralluogo che viene effettuato come da schede che seguono:

E' presente le signa

noto a

residente a

- Identificata con certe identità

rilesiato da Comune di

alle quale provvede a curare

l'informatica di rito. La signa ci accompagna nelle visite degli appuntamenti.

collaborando e facendo da interprete con gli occupanti.



IMMOBILE N. 9 int. 19 sub 20



All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza

di

nato a

residente in

identificato a mezzo *corte identità*

rilasciat a ~~do~~ *ASTE GIUDIZIARIE* di

il

nella qualità di *locataria cura e del contenuto netto*
nonché di



residente .



Ciò premesso, provvedo a consegnare a



INFORMATIVA IMPORTANTE che provvedo a leggere invitando a prestare la massima
attenzione e che allego al presente verbale.

Nel confermare che

- in forza della procedura esecutiva la parte esecutata è mera detentrice del bene pignorato e
che se non consente il regolare svolgimento della procedura 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 ovvero siano violati gli obblighi sulla stessa incombenti (a titolo
esemplificativo: rendiconto trimestrale, ordinaria manutenzione, riparazione danni etc.,
potranno essere adottati i provvedimenti di cui all'art. 560, terzo comma, c.p.c.;

e) ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà
formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art.495 c.p.c. non oltre la prima
udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita. Il Custode, quindi, concorderà con
l'occupante l'immobile almeno un pomeriggio a settimana in cui egli dovrà rendersi
disponibile per le esigenze della procedura. In ogni caso egli, nello stabilire le modalità di
accesso e di visita, nonché nel compimento di tutte le attività a lui demandate dovrà
sempre agire anche al fine di garantire (nei limiti del possibile) la dignità e la
riservatezza degli occupanti le unità immobiliari soggette a procedura;

chiedo a

i propri recapiti anche telefonici onde concordare tempi e modalità delle visite!





Accertamento delle condizioni del compendio pignorato.



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

se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto:

NULLA

Ho ammonito il sig.

sul dovere di tempestiva informazione sul medesimo gravante nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovesse 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 quindi, proceduto alla ricognizione dell'immobile con l'ausilio dell'Esperto Stimatore, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze e planimetrie della documentazione in atti (descrizione nel pignoramento immobiliare e relazione notarile sostitutiva ed allegati), nonché verificare le condizioni attuali dei locali.

In particolare, ho appurato, unitamente al CTU, che l'immobile, apparentemente, si/non si presenta in normali condizioni d'uso e necessita/non necessita di interventi di urgente manutenzione.

Ho richiesto al sig.

se l'immobile è in condominio e chi sia l'amministratore e questi mi ha risposto:



DOCUMENTAZIONE FORNITA

Le utenze sono intestate al sig.



Si da atto che l'Esperto stimatore ha eseguito le seguenti attività:

misurazioni - fotografie





IMMOBILE N. 7 INT. 16 sub 15



All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza

di:

nato a

residente in

identificato a mezzo CARTA IDENTITÀ

rilasciat a ~~Aste Giudiziarie~~ COMUNE

il

nella qualità di

nonché di ~~pennello segnante~~

sced.



Cio premetto, provvedo a consegnare a



INFORMATIVA IMPORTANTE che provvedo a leggere invitando a prestare la massima attenzione e che allego al presente verbale.



Nel confermare che

- in forza della procedura esecutiva la parte esecutata è mera detentrice del bene pignorato e che se non consente il regolare svolgimento della procedura 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 ovvero siano violati gli obblighi sulla stessa incombenti (a titolo esemplificativo: rendiconto trimestrale, ordinaria manutenzione, riparazione danni etc..) potranno essere adottati i provvedimenti di cui all'art. 560, terzo comma, c.p.c.;
e) ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art.495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita. Il Custode, quindi, concorderà con l'occupante l'immobile almeno un pomeriggio a settimana in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura. In ogni caso egli, nello stabilire le modalità di accesso e di visita, nonché nel compimento di tutte le attività a lui demandate dovrà sempre agire anche al fine di garantire (nei limiti del possibile) la dignità e la riservatezza degli occupanti le unità immobiliari soggette a procedura;

chiedo a

i propri recapiti anche telefonici onde concordare tempi e modalità delle visite:



Sorelle che perle
meglio, Talians e
~~Aste Giudiziarie~~ anche lui
qui questa sera





Accertamento delle condizioni del compendio pignorato.



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

se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto:

No



Ho ammonito il sig.

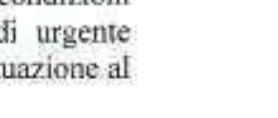
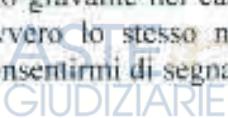
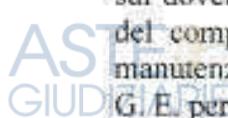
sul dovere di tempestiva informazione sul medesimo gravante nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G.E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho, quindi, proceduto alla ricognizione dell'immobile con l'ausilio dell'Esperto Stimatore, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze e planimetrie della documentazione in atti (descrizione nel pignoramento immobiliare e relazione notarile sostitutiva cd allegati), nonché verificare le condizioni attuali dei locali.

In particolare, ho appurato, unitamente al CTU, che l'immobile, apparentemente, si/non si presenta in normali condizioni d'uso e necessita/non necessita di interventi di urgente manutenzione.

Ho richiesto al sig.

se l'immobile è in condominio e chi sia l'amministratore e questi mi ha risposto:



DOCUMENTAZIONE FORNITA:

Nulle



Si dà atto che l'Esperto stimatore ha eseguito le seguenti attività:

misure - misureoni - fotografie





INMOBILE N. 8 int. 15 sub 16



All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza

di

nato a

residente in

identificato a mezzo ~~certa identità~~

rilasciat~~a~~

~~de COMUNE di~~

nella qualità di ~~la ceteraria~~

nonché di



Ciò premesso, provvedo a consegnare a



INFORMATIVA IMPORTANTE che provvedo a leggere invitando a prestare la massima attenzione e che allego al presente verbale.

Nel confermare che

- in forza della procedura esecutiva la parte esecutrice è mera detentrice del bene pignorato e che se non consente il regolare svolgimento della procedura 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 ovvero siano violati gli obblighi sulla stessa incombenti (a titolo esemplificativo: rendiconto trimestrale, ordinaria manutenzione, riparazione danni etc., potranno essere adottati i provvedimenti di cui all'art. 560, terzo comma, c.p.c.);

c) ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita. Il Custode, quindi, concorderà con l'occupante l'immobile almeno un pomeriggio a settimana in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura. In ogni caso egli, nello stabilire le modalità di accesso e di visita, nonché nel compimento di tutte le attività a lui demandate dovrà sempre agire anche al fine di garantire (nei limiti del possibile) la dignità e la riservatezza degli occupanti le unità immobiliari soggette a procedura;

chiedo a

i propri recapiti anche telefonici onde concordare tempi e modalità delle visite.





Accertamento delle condizioni del compendio pignorato.



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

se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto:

NULLA fatta eccezione per nessuna di queste di un frontale del belcane -

Ho ammonito il sig.

sul dovere di tempestiva informazione sul medesimo gravante nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovesse 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 quindi, proceduto alla ricognizione dell'immobile con l'ausilio dell'Esperto Stimatore, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze e planimetrie della documentazione in atti (descrizione nel pignoramento immobiliare e relazione notarile sostitutiva ed allegati), nonché verificare le condizioni attuali dei locali.

In particolare, ho appurato, unitamente al CTU, che l'immobile, apparentemente, si/non si presenta in normali condizioni d'uso e necessita/non necessita di interventi di urgente manutenzione.

Ho richiesto al sig.

se l'immobile è in condominio e chi sia l'amministratore e questi mi ha risposto:

conferme le dichiarazioni riuse ai precedenti



DOCUMENTAZIONE FORNITA

Nulle - le utenze sono state date alle tipa



Si dà atto che l'Esperto stimatore ha eseguito le seguenti attività:

misure - fotografie - misure



All'entro dell'accesso ordinario si sono potuti introdurre gli appalti
int. 5, 8, 9, 10, 14, 15, 19 e 23 (rispettivamente
nn. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 e suff. 6, 9, 10, 11, 15, 16, 21 e 22)

Rimangono quindi Aste Giudiziarie per l'accesso gli appalti
int. 3, 4, 20 e 22 ed il meglio.

La sign.a si rende disponibile per il nuovo accesso
per il giorno 24 marzo 2023 alle ore 9,30; il c.T.U. conferisce
le proprie disponibilità e qualsiasi più d'ore viene fissata
per il secondo accesso il giorno 26 marzo 2023 alle ore
9,30, senza bisogno di ulteriori avvisi e comunicazioni -
La sign.a fornisce in ogni caso i propri

recepti:

Tel. (telefono del figlio)
che è presente ed aratta di essere contattato per gli incarichi
delle presenti questioni) anche posta elettronica:

e-mail:



Le presenti verbali vengono chiusi alle ore 12,46.

