

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, particella 1239 sub.5;
3. civile abitazione, in Roma, Via Casal dei Pazzi n.33, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto comune in Foglio 287, particella 1239 sub.6;
4. civile abitazione, in Roma, Via Casal dei Pazzi n.33, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto comune in Foglio 287, particella 1239 sub.9;
5. civile abitazione, in Roma, Via Casal dei Pazzi n.33, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto comune in Foglio 287, particella 1239 sub.10;
6. civile abitazione, in Roma, Via Casal dei Pazzi n.33, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto comune in Foglio 287, particella 1239 sub.11;
7. civile abitazione, in Roma, Via Casal dei Pazzi n.33, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto comune in Foglio 287, particella 1239 sub.15;
8. civile abitazione, in Roma, Via Casal dei Pazzi n.33, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto comune in Foglio 287, particella 1239 sub.16;
9. civile abitazione, in Roma, Via Casal dei Pazzi n.33, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto comune in Foglio 287, particella 1239 sub.20;
10. civile abitazione, in Roma, Via Casal dei Pazzi n.33, rappresentato al Catasto Fabbricati di detto comune in Foglio 287, particella 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, particella 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, graffiata 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 la signora

*unita a _____ residente a _____
- identificata con certa identità -*

rilasciata dal Comune di

l'impietista di rito. La signora si accompagna, nelle visite degli appartamenti, collaborando e facendo da tramite 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 *carta d'identità*
rilasciata da *COMUNE di*
il
nella qualità di *locatario unico del contraente*
nonché di *netto*

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 detentrica 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 - gli impianti necessitano di manutenzione

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 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:

visivi - misurazioni - fotografie

IMMOBILE N. 7 INT. 14 sub 15

All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza

□ di

nato a

residente in

identificato a mezzo CARTA IDENTITÀ

rilasciata da COMUNE

il

nella qualità di

nonché di permesso soggiorno

scad.

Cio 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 detentrica 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;

Sorelle che perle
meglio, Taliano e
che vive anche lei
in questa casa

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 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

Nulle -

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

visite - misurazioni - fotografie

IMMOBILE N. 8 int. 15 sub 16

All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza

□ di

nato a

residente in

identificato a mezzo carta d'identità

rilasciata

da COMUNE di

nella qualità di locataria

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 esecutata è mera detentrica 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 - fatta eccezione per mossa di oliviera
e zone di un frontone del balcone -

Ho ammonito il sig. a

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 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 rese in precedenti -

DOCUMENTAZIONE FORNITA

Nulla - le uniche sono intestate alle RGA

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

inven - fotografie - misurazioni

All'esito dell'accesso odierno si sono potuti visitare gli appartamenti intt. 5, 8, 9, 10, 14, 15, 19 e 23 (rispettivamente nn. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 e sott. 6, 9, 10, 11, 15, 16, 20 e 24)

Rimangono quindi da visitare per l'accesso gli appartamenti intt. 3, 4, 20 e 22 ed il mezzano.

La sig.ra [nome] si rende disponibile per il nuovo accesso per il giorno 24 marzo 2023 alle ore 9,30; il c.T.U. conferisce la prima disponibilità e quindi fin d'ora viene fissato per il secondo accesso il giorno 24 marzo 2023 alle ore 9,30, senza bisogno di ulteriori avvisi e comunicazioni.

La sig.ra [nome] riceve:

(Telefono del figlio [nome])

che è presente ed accetta di essere contattato per gli insistenti della presente questione) anche posta elettronica: e.mail: [indirizzo]

Il presente verbale viene chiuso alle ore 12,46.