

VERBALE DI ACCESSO

Procedura Esecutiva R.G.E. 450/2022 G.E. Dott.ssa Iappelli

==

Custode Dott. Paolo Ragosta

=0=

L'anno 2025, il giorno 22 del mese di ottobre, alle ore 12:00; io sottoscritto Paolo Ragosta, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 450/2022 R.G.E. del Tribunale di Roma, nei confronti del Sig. _____ con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Miriam Iappelli del 03/09/2025, mi sono recato all'indirizzo ove risultano ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, in Roma, alla Via Guido Corbellini n. 30 Unitamente allo scrivente è presente l'Arch. Francesca Molin Zan, esperto stimatore nominato dal Giudice.

Si precisa che l'atto di pignoramento di cui alla presente procedura ha ad oggetto i seguenti beni:

- immobile sito in Roma, Via Guido Corbellini n. 30, identificato al NCEU di Roma al foglio 668, part. 1078, sub. 11, cat. A/2 (appartamento);
- immobile sito in Roma, Via Guido Corbellini n. 30, identificato al NCEU di Roma al foglio 668, part. 1078, sub. 39, cat. C/6 (posto auto coperto)

Sono presenti il sig. _____ che abita
l'appartamento.

All'interno del compendio pignorato si è rinvenuta la presenza di:
ingresso con salone e camera da letto, cucina, bagno
e balcone.
La cantina è utilizzata per uso normale
Il posto auto è abilitato dal sig. _____

Ho reso edotti i presenti dei poteri e delle funzioni conferitimi.

Ho altresì, reso edotti i presenti che:

- è ancora possibile evitare la vendita;
- 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 può visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Roma;
- 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;
- in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita;
- in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile che, in ogni caso, sarà verosimilmente disposta in sede di ordine di vendita.

Il custode consegna al Sig. _____ l'informativa predisposta dal Tribunale di Roma con tutte le informazioni riguardanti il debitore/occupante; una copia l'informativa viene sottoscritta per conoscenza ed allega al presente verbale.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho richiesto al Sig./Sig.ra _____ se il compendio pignorato necessita di opere di urgente manutenzione ed è stato risposto che: Ma sono necessarie.

Ho ammonito il Sig./Sig.ra _____ 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, quindi, ispezionato il compendio pignorato per verificarne le condizioni attuali, unitamente all'esperto nominato, che procede ai rilievi del caso, anche fotografici. Circa lo stato dei luoghi si rileva che: *esiste sostanziale confusione.*

Ho, altresì, informato il Sig./Sig.ra _____ che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Ho invitato, pertanto, il Sig./Sig.ra _____ 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.

Ho chiesto al Sig./Sig.ra _____ informazioni circa il nominativo ed i recapiti dell'Amministratore del condominio, nonché circa eventuali pendenze ed è stato risposto che: _____

ci sono i riferimenti all'esterno

Il Sig./Sig.ra _____ dichiara *nulle de' di diritto.*

Essendo le ore 10:30 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.

Dott. Paolo Ragosta

ASTE
GIUDIZIARIE®
Paolo Ragosta

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Francesca Molin Zan

ASTE
GIUDIZIARIE®
Francesca Molin Zan

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Sig.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®