

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA  
SEZIONE IV ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. GIUSEPPE LAUROPOLI

NRGE. 508.2024

VERBALE DI ACCESSO

In data 11.04.2025, alle ore 18.00, presso il compendio immobiliare assoggettato alla esecuzione, sito in Roma, Via Gregorio VII, 368, sono presenti:

- il Custode giudiziario, Avv. Giuseppe Russo;
- l'Esperto stimatore, Ing. Alessandro Tattoli;

- la parte - eseguita, *metà a* *il*

identificata con *loquiti n.* *Marcate*  
*de* *il* *e in sede*  
*al*

assistita dall'Avv. *WILH DE RUIHARTS, metà e NAPOLI II*  
*13/09/1956 con studio in corso, via*  
*della Saponi, 268/A duplicato con*  
*numero A 44330.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Custode giudiziario, in possesso della copia del provvedimento di nomina del Giudice delle Esecuzioni, emesso in data 20.02.2025, già trasmesso a mezzo deposito presso la cassetta postale, illustra alla parte esecutata/occupante i propri principali compiti, così riassumibili:

- a) curare l'amministrazione dei beni oggetto di custodia, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione;
- b) incassare gli eventuali canoni di locazione, se dovuti, da parte degli occupanti;
- c) accompagnare, anche tramite propri delegati, eventuali acquirenti a visitare i beni pignorati;
- d) segnalare eventuali comportamenti dell'occupante tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene o, comunque, ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione all'occupante a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- e) fornire ogni utile informazione ad eventuali interessati all'acquisto in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche ed alla consistenza del bene.

Il Custode giudiziario informa la parte esecutata/occupante delle evoluzioni e degli sviluppi della presente procedura esecutiva, con particolare riguardo alle possibilità ed alle modalità dirette ad evitare la vendita del compendio pignorato, e conferma la fissazione della udienza 28.01.2026, ore 11.00, per l'adozione di provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c..

A tal proposito, il Custode giudiziario consegna la copia del provvedimento di fissazione dell'udienza unitamente alla informativa alla parte esecutata (all. 1 e 2), che sottoscrive il presente verbale anche per relativa ricezione.

La parte esecutata/occupante viene, del pari, informata in ordine ai propri doveri e, in particolare, all'obbligo di non ostacolare in alcun modo o, comunque, di non rendere difficoltosa l'attività del Custode giudiziario; di manifestare la propria disponibilità, nei giorni da concordarsi preventivamente, a farsi trovare presso l'immobile per consentirne la visita; di informare tempestivamente il Custode giudiziario nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare, ovvero, lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, in modo da consentire allo stesso di segnalare detta situazione al G.E. per i provvedimenti del caso; di provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali, poste a proprio carico anche nelle more della procedura.

A tal proposito, la parte esecutata/occupante dichiara:

di essere o di non essere in regola con il pagamento dei suddetti oneri;  
comunica:

- che i millesimi da riferire alla proprietà sono pari a

.....  
.....

- che l'ammontare delle spese condominiali è pari a ad €  
..... annui;

- l'amministrazione del condominio è affidata a

.....  
.....

La parte esecutata/occupante dichiara che l'immobile è nel proprio possesso ed è destinato a

*magazzino/deposito.  
di cui è attualmente privo di mobili e  
effettive usi.*

Il Custode giudiziario prende visione dei locali oggetto della procedura esecutiva, all'interno dei quali il CTU effettua misurazioni e rilievi anche fotografici, per verificarne le condizioni attuali e chiede alla parte esecutata se vi siano interventi urgenti da eseguire, ricevendo risposta

*nessuna*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Custode giudiziario anticipa alla parte esecutata/occupante che si dovrà procedere alla esecuzione del virtual tour e riceve

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

la disponibilità della stessa, *però ricevo appuntamento e mi caso di*  
La parte esecutata/occupante comunica i propri riferimenti di:

*Mura in Uchito del bene*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

telefono: .....

e.mail: .....

*aw.luridelformie@es.it*

Le Parti dichiarano .....

Il sopralluogo è concluso alle ore 18.20

Del che è verbale, che viene redatto in unico esemplare, composto da nn. 6 pagine e dalla presente n. 7 fin qui, siglato su ciascun foglio dagli intervenuti e di seguito sottoscritto.

Roma, 11.04.2025

il Custode giudiziario: *[Signature]*

l'Esperto stimatore: *[Signature]*

la parte eseguita (anche per ricezione del provvedimento di fissazione udienza 569 c.p.c. e della informativa):

l'Avv. *Luigi De Furio*: *[Signature]*